

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Comune di CASALE MONFERRATO

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE "L2"
IN CASALE MONF. TO (AL), VIA ADAM (Area ex IBL)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Art. 43 L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.



PROPONENTE: **SPAZIO CASALE S.r.l. e AREA QUATTRO S.r.l.**

PROGETTISTI:

COORDINAMENTO - PROGETTAZIONE - URBANISTICA		PROGETTAZIONE - CONSULENZA COMMERCIALE	VERIFICA IDRAULICA - VIABILITA'
	GEOMETRA Marco CIBIN ARCHITETTO Alessandra TOPI - Via Bruna 17 - 15033 Casale Monf.to - tel/fax: 0142 455763 - info@progettaticibin.it	STUDIO Ing. Mauro BISOGGIO - Via Roma 197 - 15033 Casale Monf.to (AL) tel.: 0142 453331 - email: studio@studiobisoglio.it - Ing. Mauro BISOGGIO	 - Ing. Andrea PANIZZA - Ing. Fabrizio FOLTRAN
		INDAGINI GEOGNOSTICHE  - Via Raffaello 9 - 15048 Valenza (AL) tel/fax: 0131 952227 - email: andrea.cavalli@geologiaccavalli.it - Dott. Andrea CAVALLI	INDAGINI AMBIENTALI  - Viale Vincenzo Randi 90 - 48121 Ravenna (RA) tel.: 0544 1855100 - email: n.sampieri@libraravenna.it - Ing. Nicola SAMPIERI

TAVOLA:

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA:

TAV. n.:

ELABORATO:

6

DATA:
12/11/2019

COMMESSA:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	PROGETTISTA
01	25/03/2020	Numerazione parcheggi e agg. parcheggio pubblico (Ppu-1) e verde pubblico (Vr.Pu3)		

Convenzione tra il Comune di Casale Monferrato e le Socc. SPAZIO CASALE s.r.l. e AREA QUATTRO s.r.l per l'attuazione del piano esecutivo convenzionato a scopo edificatorio con destinazione commerciale su area sita in via Adam quartiere Oltreponte denominato "Area ex IBL" ai sensi degli artt. 26, VII comma e 43 della legge regionale n. 56/1977.

REPUBBLICA ITALIANA

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

..... nato a il, ivi domiciliato ai fini del presente atto in via Mameli 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Casale Monferrato, codice fiscale 00172340069, nella sua qualità di, debitamente autorizzato con decreto del Sindaco n. in esecuzione della delibera

RIVAROSSA Giuseppe, codice fiscale RVR GPP 52R17 L841G, nato a Vicoforte (CN) il 17 ottobre 1952, ivi domiciliato ai fini del presente atto in via San Pietro n.29,
e

DE JULIS Aurora, codice fiscale DLS RRA 59D56 B569P, nata a Campotosto (AQ) il 16 aprile 1959, domiciliata ai fini del presente atto in Sanremo (IM), via De Amicis n.64, interno 4, rispettivamente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società SPAZIO CASALE s.r.l., cf. e p.Iva 03077520041, con sede in Vicoforte (CN), strada Statale n. 28, e in qualità di Procuratori Speciali della società AREA QUATTRO s.r.l., cf. e p.Iva 10607530010, con sede legale in Torino (TO), via Ottavio Assarotti n. 7, come risulta da Procura Speciale stipulata in data 20 aprile 2016 - Notaio Dott. Paolo VIGLINO – Rep. – Racc. n. – Registrato in data n. – Atti Pubblici - Trascrizione n. del

che di seguito verranno indicate come PROPONENTE;

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.

avervi gli stessi di comune accordo rinunciato, io Notaio rogante consenziente.

PREMESSO

- a) che la società SPAZIO CASALE s.r.l. è proprietaria dei terreni (che di seguito saranno indicati come "aree interessate dal P.E.C. (Piano Esecutivo

Convenzionato)" siti nel Comune di Casale Monferrato, in via Adam, censiti a Catasto Terreni al foglio n. 23 mappali n. 34 e 786 e al foglio 38 mappale 294, con superficie catastale complessiva di mq 31.310, acquistati con atto stipulato in data 10 aprile 2006 - Notaio Dott. Antonio OPPEZZO – Rep. n. 62437 – Racc. n. 10.740 – Registrato in data 13 aprile 2006 al n. 697 serie IT;

- b) che la società AREA QUATTRO s.r.l. è proprietaria di terreni (che di seguito saranno indicati come "aree interessate dal P.E.C. (piano esecutivo convenzionato)" siti nel Comune di Casale Monferrato, in via Adam, censiti a Catasto Terreni al foglio n. 23 mappali n. 167, 198 e 199, con superficie catastale complessiva di mq 3.420, acquistati con atto stipulato in data 1 febbraio 2012 - Notaio Dott. Massimo Martinelli – Rep. 184222 – Racc. n. 35209 – Registrato a Cuneo in data 13/02/2012 n. 1217 sez. 1T;
- c) che l'utilizzo urbanistico – edilizio delle aree interessate dal piano esecutivo è subordinato all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato (di seguito indicato come "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;
- d) che la Variante n.19 al P.R.G.C. (di seguito indicata come "P.R.G.C.") approvata con delibera C.C. n. 5 del 29.02.2012, di adeguamento dello strumento urbanistico generale agli indirizzi commerciali di cui alla L.R. n. 28/1999 e alla D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414, individua l'area del P.E.C. oggetto della presente convenzione :
- compresa all'interno del distretto residenziale DI3.
 - classificata per mq. 32.982 di sottocategoria D5 "*Aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi, di cui all'art. 13.9 delle Norme Tecniche di Attuazione*" e per mq 1.748 di sottocategoria "viabilità pubblica".
- e) che le aree interessate dal P.E.C. costituiscono il 90% della superficie della *Localizzazione Commerciale L2*, riconosciuta dal Comune coerentemente ai disposti della vigente normativa commerciale ed oggetto di un *Progetto unitario di coordinamento* (indicato come "P.U.C.") approvato con delibera del consiglio comunale n.57 del 19.12.2012 per il potenziamento della rete infrastrutturale funzionalmente connessa alla localizzazione L2 di via Adam;
- f) che, ai sensi dell'articolo 19 delle norme di attuazione del P.R.G.C., la realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste dal P.U.C. per il potenziamento della rete infrastrutturale della *Localizzazione Commerciale L2*, funzionalmente connesse all'ambito di intervento del P.E.C. è a carico dei proponenti delle iniziative commerciali ed obbligatoria ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

- g) che la restante area compresa all'interno della L2 di via Adam di proprietà AGIP PETROLI di mq 3.660, potenzialmente trasformabile in commerciale, non partecipa all'attuazione del P.E.C.;
- h) che costituisce allegato del P.E.C. il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle suddette opere infrastrutturali riguardanti l'intero potenziamento di via Adam previsto dal P.U.C. insistenti su aree esterne al perimetro di PEC in parte di proprietà comunale ed in parte su aree che verranno espropriate con le modalità di cui all'art. 7;
- i) che il costo complessivo delle opere, determinato dal citato progetto di fattibilità, è ripartito in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area oggetto di intervento e la superficie complessiva (pari a mq.38.390) della *Localizzazione Commerciale L2*, per determinare i singoli importi a carico dei due attuatori degli interventi di trasformazione commerciale previsti dal P.U.C.;
- j) che il proponente, o aventi causa, si obbliga pertanto a realizzare le opere infrastrutturali di via Adam sopraindicate, per un importo di progetto definitivo esecutivo corrispondente al 90% del costo complessivo di cui sopra mediante presentazione di PdC ai sensi dell'art. 7;
- k) che per le opere infrastrutturali di via Adam, ai sensi dell'art. 20, D.Lgs., 50/2016 e s.m.i. non si applica il suddetto codice degli appalti, in quanto, in base agli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione, l'attuatore o aventi causa si impegna alla realizzazione a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, fermo restando il rispetto dell'articolo 80 del Codice stesso.
- l) che il progetto di P.E.C. è stato predisposto dall'Associazione di Professionisti Cibir-Bisoglio-Panizza, iscritti rispettivamente al Collegio dei Geometri di Casale Monferrato al n. 559, Ordine degli Ingegneri di Alessandria al n. A737 e Ordine degli Ingegneri di Alessandria al n. A1217, costituito dai seguenti elaborati:

1 Relazioni			
	1.1		Relazione illustrativa generale
	1.2		Relazione di verifica esclusione procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
	1.2.1		All. 1: Relazione geologica
	1.2.2		All. 2: Relazione idraulica
	1.2.3		All. 3: Relazione impatto atmosferico
	1.2.4		All. 4: Relazione impatto acustico
	1.2.5		All. 5: Relazione impatto viabilistico

2	Elaborati grafici		
	2.1	Tav.1	Corografia + Ortofoto
	2.2	Tav.2	Estratto catastale – Sovrapp. progetto-mappa catastale - Proprietà
	2.3	Tav.3	Estratto PRGC
	2.4	Tav.4	Stato attuale: rilievo
	2.5	Tav.5	Stato attuale: sezioni rilievo (S1, S2, S3)
	2.6	Tav.6	Stato attuale: sezioni rilievo (S4, S5)
	2.7	Tav.7	Stato attuale: planimetria generale + doc. fotografica
	2.8	Tav.8	Stato attuale: planimetria, sezioni, prospetto principale
	2.9	Tav.9	Verifiche urbanistiche e commerciali: destinazione d'uso aree
	2.10	Tav.10	Verifiche urbanistiche e commerciali aree ad uso pubblico
	2.11	Tav.11	Verifiche urbanistiche e commerciali aree private
	2.12	Tav.12	Calcolo delle superfici
	2.13	Tav.13	Progetto planivolumetrico: planimetria, sezioni, prospetto principale
	2.14	Tav.14	Progetto planivolumetrico: piante, sezioni, prospetti
	2.15	Tav.15	Progetto planivolumetrico: viste 3D
3	Allegato 1: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico.		
	3.1		Aree uso pubblico: Relazione tecnico illustrativa
	3.2	Tav. All.1-1	Aree uso pubblico: planimetria di progetto
	3.3	Tav. All.1-2	Aree uso pubblico: profili longitudinali
	3.4	Tav. All.1-3	Aree uso pubblico: sezioni tipo e particolari costruttivi
	3.5	Tav. All.1-4	Reti tecnologiche: planimetria e particolari smaltimento acque bianche
	3.6	Tav. All.1-5	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete acque nere
	3.7	Tav. All.1-6	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete idrica
	3.8	Tav. All.1-7	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete telefonica e dati
	3.9	Tav. All.1-8	Reti tecnologiche: planimetria e particolari costruttivi rete elettrica ed illuminazione
	3.10		Aree uso pubblico: computo metrico estimativo
4	Allegato 2: Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione primaria su aree esterne al PEC		
	4.1		Relazione tecnico illustrativa
	4.2		Relazione idraulica
	4.3		Relazione impianto elettrico e verifiche illuminotecniche
	4.4	Tav. All.2-1	Corografia
	4.5	Tav. All.2-2	Planimetria di rilievo
	4.6	Tav. All.2-3	Planimetria fotografica
	4.7	Tav. All.2-4	Planimetria di PRGC
	4.8	Tav. All.2-5	Planimetria sottoservizi esistenti
	4.9	Tav. All.2-6	Planimetria di progetto su ortofoto

4.10	Tav. All.2-7	Planimetria generale di progetto
4.11	Tav. All.2-8	Planimetria di progetto
4.12	Tav. All.2-9	Profili longitudinali
4.13	Tav. All.2-10	Sezioni tipo e particolari costruttivi
4.14	Tav. All.2-11	Sezioni trasversali rotatoria "A"
4.15	Tav. All.2-12	Sezioni trasversali asse principale - Via Adam
4.16	Tav. All.2-13	Sezioni trasversali Via Caduti sul lavoro
4.17	Tav. All.2-14	Sezioni trasversali ramo interno PEC
4.18	Tav. All.2-15	Sezioni trasversali rotatoria "B"
4.19	Tav. All.2-16	Sezioni trasversali Via Camurati
4.20	Tav. All.2-17	Sezioni trasversali Via Carrera
4.21	Tav. All.2-18	Planimetria smaltimento acque bianche e nere
4.22	Tav. All.2-19	Particolari costruttivi smaltimento acque bianche e nere
4.23	Tav. All.2-20	Planimetria e particolari costruttivi rete illuminazione
4.24	Tav. All.2-21	Planimetria segnaletica
4.25	Tav. All.2-22	Planimetria particellare
4.26	Tav. All.2-23	Planimetria suddivisione stralci
4.27		Elenco ditte
4.28		Computo metrico estimativo generale
4.29		Computo metrico estimativo competenza comparto EX IBL
5	Norme di Attuazione (NdA)	
6	Schema di Convenzione	
7	Atti	
7.1		Atto acquisto Spazio Casale f.23 m.34_786, f.38 m.294
7.2		Atto acquisto Area 4 f.23 m.167_198_199
7.3		Procura Area 4 a Spazio Casale

m) che detto progetto di P.E.C. è stato sottoposto alla verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.6 comma 2 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. dalla quale è emerso, tenuto conto dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale (Provincia di Alessandria, ARPA, ASL-AL, Soprintendenza) (EVENTUALMENTE condizionato all'inserimento di accorgimenti al progetto che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, accorgimenti tutti puntualmente recepiti nelle Norme di attuazione) e del parere dell'Organo Tecnico Comunale, l'esclusione dallo stesso dalla VAS come risulta dal documento finale approvato con deliberazione della Giunta Comunale n..... del

- n) che il progetto di P.E.C. 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;
- o) che le società SPAZIO CASALE s.r.l. e AREA QUATTRO s.r.l. hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
- p) Che l'attuazione del PEC avverrà tramite successivi Permessi di Costruire (PdC) con il dettaglio del progetto definitivo-esecutivo da redigersi in conformità al P.E.C. medesimo;

TUTTO CIO' 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

- 2.1. La presente convenzione regola i rapporti tra le società SPAZIO CASALE s.r.l. e AREA QUATTRO s.r.l. ("Proponente") ed il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato "P.E.C. Area ex IBL", composto dagli elaborati di progetto approvato con delibera G.C. n. del elencati in premessa.
- 2.2. Ogni riferimento, contenuto nella presente convenzione, al P.E.C., 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

- 3.1. La presente convenzione ha durata di anni dieci dalla data di stipula e vincola il proponente 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 – comparti di intervento

- 4.1. Il P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni di proprietà del Proponente siti nel Comune di Casale Monferrato, via Adam, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 34.730, meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal P.E.C. e in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C., alle norme della presente convenzione, nonché

secondo gli elaborati del P.E.C. stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

4.2. 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 è di mq 34.730 suddivisa in:
 - a) superficie fondiaria lotto commerciale:** mq 20.154 di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale
 - b) superficie a standard in progetto:** mq 11.665 computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico di cui a parcheggio pubblico mq 6.340 mq (187 posti auto) e a verde pubblico mq 5.325.
 - c) superficie per viabilità interna da assoggettare ad uso pubblico:** mq. 1.163.mq.
 - d) superficie per viabilità pubblica** mq. 1.748 da cedere gratuitamente al Comune

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'intero lotto urbanistico avviene nel rispetto delle destinazioni descritte nelle Tavv. 9, 10 e 11 del P.E.C..

4.3 Le destinazioni d'uso anzidette non possono 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, e in ogni caso, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 11 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

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

4.5 Il Proponente si impegna, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

4.6 Nelle aree di cui al precedente comma 4.2, è prevista la realizzazione con successivi permessi di costruire di un nuovo centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC) come definito alla lettera b) comma 3 dell'art.6 della D.C.R. 563- 13414 del 29.10.1999 e s.m.i., costituito da n. 7 fabbricati ad un piano fuori terra in cui verranno collocate 7 medie strutture di vendita e un'attività di servizio (BAR) con superficie di vendita pari a mq. 7100, s.l.p. pari a mq 10.296;

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la demolizione parziale, la ristrutturazione e parziale ricostruzione degli edifici esistenti e attualmente demoliti, oltre alla realizzazione dei nuovi edifici e delle nuove opere con piano di calpestio ad una quota di 90 cm circa superiore all'attuale piano stradale, in ottemperanza ai disposti dell'art.20.1, p.to 12, delle NdA del PRGC, al fine di mantenere invariata la capacità idraulica di invaso dell'area, con le seguenti caratteristiche:

- n. 3 medie strutture di vendita extralimentari, tipologia M-SE2, con superficie di vendita pari a 450, 600, e 650 mq;
- n. 3 medie strutture di vendita extralimentari, tipologia M-SE3, con superficie di vendita pari a 1.000, 1.300 e 1.600 mq;
- n. 1 media struttura di vendita alimentare e/o mista, tipologia M-SAM3, con superficie di vendita pari a 1.500 mq;
- n. 1 attività di servizio (BAR) con superficie utile pari a 312 mq.

Inoltre sono previsti:

- superficie destinata a parcheggi privati a raso: mq 2.976 (103 posti auto);
- superficie destinata a parcheggi privati al piano seminterrato: mq 2.403 (85 posti auto);
- superficie destinata a verde privato: mq 2.847;
- viabilità interna di collegamento tra la viabilità esterna e le diverse strutture commerciali: mq 2.335.

Nelle aree di cui alla lettera b) è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico 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 ai sensi del successivo art. 6, con le seguenti caratteristiche:

- parcheggio ad uso pubblico: superficie pari a mq 6.340;
- Verde pubblico: superficie pari a mq 5.325.

4.7 La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n. 9, 10 e 11.

4.8 Il progetto degli edifici contenuto nella tavola predetta ha titolo esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e verrà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire, che può eventualmente subire limitate modifiche nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C., come precisati dal P.E.C., senza che ciò costituisca variante dello strumento urbanistico esecutivo.

4.9 Le modalità di attuazione delle aree di cui al precedente comma 4.2. lett. b) e c)

a standard in progetto e a viabilità, sono definite nei successivi articoli.

Art. 5 – Impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'area oggetto di P.E.C. – Cessione gratuita delle aree

5.1 Il Proponente, ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 56/1977 e nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., con la sottoscrizione della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Casale Monferrato in piena proprietà, l'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti a quelle definite dall'articolo 51 – n. 1 – lettera b) della L.R. 56/77 e s.m. e i. (sistema viario pedonale e veicolare, area indicata nella tav. 2 del P.E.C. della superficie complessiva di mq 1.748 censita al catasto terreni al Foglio 23, porzione dei mappali n. 34, 786, 167 e 198 e al Foglio 38, porzione mappale 294.

Tale area consente la realizzazione di parte delle opere infrastrutturali di adeguamento della viabilità pubblica di via Adam di cui in premessa, meglio indicate nell'allegato n. 2 del PEC: *“Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione primaria su aree esterne al PEC”*.

5.2 Il terreno viene ceduto libero da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata.

Tuttavia il Proponente, o aventi causa, conserverà la detenzione dell'area per la realizzazione della infrastruttura cui essa è preordinata fino alla presa d'atto del certificato di collaudo o alla scadenza del termine sostitutivo di cui all'art. 8.

Art. 6 - Assoggettamento ad uso pubblico delle aree private destinate alle opere di urbanizzazione definite a standards, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

6.1 Il Proponente o aventi causa, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si impegna ad assoggettare gratuitamente ed in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune, le aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione a parcheggio pubblico, viabilità pubblica e a verde pubblico afferenti e attività commerciali indicate nella tav. 10 del P.E.C., di superficie complessiva di mq. 12.828, così ripartite:

- aree destinata a parcheggio di uso pubblico per n. 187 posti auto e relativi corselli per una superficie di mq. 6.340 calcolati in base alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
- aree destinate a viabilità interna da assoggettare ad uso pubblico per mq.

1.163;

- aree destinate a verde di uso pubblico per mq. 5.325.

6.2 Le aree da assoggettare ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Foglio 23, porzione dei mappali n. 34, 786, 167, 198 e 199 e al Foglio 38, porzione mappale 294, il tutto meglio rappresentato nella tav. 2 del P.E.C.

6.3 Il Proponente garantisce sin da ora, che le aree suddette saranno libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare il successivo asservimento all'uso pubblico delle stesse. Ogni eventuale diritto reale o personale che si vorrà costituire sulle aree assoggettate ad uso pubblico, dovrà essere compatibile con lo stesso e non potrà diminuirne o limitarne la funzione.

6.4 Le opere necessarie per attrezzare le suddette aree, sono da realizzarsi a cura e spese del Proponente o aventi causa, e consistono nella realizzazione, a seguito di rilascio di successivo permesso di costruire del parcheggio della viabilità e del verde, comprensivi delle reti ed impianti di illuminazione, smaltimento dei liquami e sistema irriguo, e ogni altra opera e sottoservizio direttamente funzionale alla loro realizzazione, così come risulta nell'allegato n. 1 del PEC: *"Studio di fattibilità tecnico economica opere di urbanizzazione su aree assoggettate ad uso pubblico"*;

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

6.6 Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 6 bis, il progetto delle suddette opere, contenuto negli elaborati del P.E.C. ha le caratteristiche del progetto di fattibilità tecnico economico ai sensi del Dlgs 56/2017 e ss.mm. Il progetto definitivo-esecutivo sarà definito in sede di richiesta del permesso di costruire, ivi compresa la esatta quantificazione del costo complessivo indicativamente previsto in € 1.473.565,01 come da allegato 3.10 al PEC: *"Aree uso pubblico: computo metrico estimativo"*. Il proponente si impegna a garantire il costo complessivo con fideiussione assicurativa o bancaria, secondo le modalità di cui al successivo art. 11 prima del rilascio del Permesso di costruire.

6.7 Tali opere, funzionali all'insediamento commerciale previsto nel P.E.C., dovranno essere concluse entro la data di insediamento ed attivazione della prima attività ivi prevista.

6.8 L'uso pubblico delle aree su cui insistono le opere si manifesterà a partire dalla

presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) delle opere stesse, secondo quanto previsto all'art. 8.7, anche in attesa della formale stipula dell'atto costitutivo di assoggettamento, sulla base di esatto frazionamento catastale e a spese del Proponente o aventi causa, da stipularsi entro e non oltre i successivi 30 giorni.

6.9 Il vincolo di destinazione 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.

6.10 Il Comune mantiene altresì la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree assoggettate ad uso pubblico e le opere ivi costruite, per sopravvenute esigenze di pubblica utilità o per reiterate violazione degli obblighi imposti dal presente atto, come specificato al successivo art.11. 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.

6.11 Il Proponente o aventi causa potrà installare un impianto pubblicitario di tipo permanente, in deroga alle postazioni definite dal vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, dietro rilascio di preventiva autorizzazione.

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

6bis.1 Relativamente alle opere di cui all'art. 6, con la sottoscrizione del presente atto il Proponente o aventi causa si impegna a:

- a) presentare istanza di permesso di costruire, contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire relativo all'insediamento commerciale. Gli elaborati grafici dovranno avere il dettaglio di un progetto definitivo-esecutivo e saranno oggetto di parere preventivo degli Uffici tecnici e degli enti competenti. 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.
- b) rispettare le norme in materia nella progettazione ed esecuzione dei lavori. Il Comune resta estraneo ai rapporti che verranno stipulati fra il Proponente e gli imprenditori per l'esecuzione degli interventi previsti.
- c) eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle opere e alla assunzione di ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso ed in particolare:
 - 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 (se previste), in modo da assicurarne costantemente le migliori condizioni di efficienza, sicurezza, di pulizia e di decoro relative alla superficie a parcheggio asservita all'uso pubblico;

- l'innaffiamento, il taglio erba o ogni altra opera necessaria in relazione alla tipologia di verde messo a dimora della superficie attrezzata a verde asservita all'uso pubblico;

d) consentire il libero e pubblico accesso e sosta, durante i periodi e gli orari di apertura delle attività insediate e, su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni.

6bis.2 Tutti gli obblighi di cui alle precedenti lett. c) e d). del presente articolo dovranno essere riportati sull'eventuale regolamento condominiale degli immobili oggetto di P.E.C.

Art. 7 – Obblighi relativi alle opere di urbanizzazione primaria (viabilità) esterne all'area oggetto di P.E.C. da realizzare a cura e spese del Proponente o aventi causa (art. 20, D.Lgs. 50/2016)

7.1 Il Proponente, ai sensi dell'articolo 19 delle norme di attuazione del P.R.G.C., si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di viabilità pubblica esterne all'area oggetto di P.E.C costituenti *Lotto di opere di adeguamento della viabilità* relativa a via Adam, fino alla concorrenza del 90% del costo complessivo delle opere, come meglio specificato in premessa:

- il potenziamento del calibro stradale organizzato in due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti nelle quali è consentita la svolta a destra nonché marciapiedi posti ai lati delle corsie;
- due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camerati e con via Caduti sul Lavoro e garantire l'accesso alle abitazioni esistenti in prossimità del rondò di Casale Popolo;
- la realizzazione di piste ciclabili in entrambi i sensi di marcia;
- la realizzazione di quattro piazzole di sosta bus.

L'ingresso e l'uscita alla viabilità interna del nuovo insediamento commerciale sono previsti attraverso la rotonda di via Caduti sul Lavoro.

7.2 Le opere sopra elencate sono da intendersi comprensive delle reti ed impianti di illuminazione pubblica, distribuzione dell'energia elettrica e gas, smaltimento dei liquami, adduzione e distribuzione idrica che si rendessero necessarie per il loro

corretto funzionamento. Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi avvengono secondo le prescrizioni e le caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

7.4 Le suddette opere sono previste in parte su aree già di proprietà del Comune, ed in parte su aree di proprietà di terzi meglio descritte nella tavola All.2-22 e dovranno essere oggetto di acquisto mediante procedura espropriativa svolta a cura del Comune e a totale carico del Proponente o aventi causa;

7.5 Il Proponente o aventi causa si impegna contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire relativo all'insediamento commerciale previsto dal P.E.C. a:

- a) presentare il progetto definitivo-esecutivo, in conformità al D.Lgs 50/2016, delle opere in oggetto ai fini della successiva approvazione Comunale, comprensivo del piano particellare d'esproprio con esclusione della quantificazione della indennità che sarà determinata dal Comune nei successivi 30 giorni. Sarà onere del Proponente o aventi causa la validazione del progetto esecutivo.
- b) versare sul conto di tesoreria comunale l'importo di tutti gli oneri relativi alla procedura espropriativa (indennità di esproprio, di occupazione temporanea, spese generali, oneri fiscali ecc.) quantificate dal Comune;
- c) prestare garanzia ai sensi dell'art. 11 per eventuali maggiori oneri di esproprio
- d) eseguire i frazionamenti catastali, prima dell'emissione del decreto di esproprio.

7.6 L'approvazione da parte dell'organo comunale competente del progetto definitivo-esecutivo delle opere è subordinata a:

- 1. conformità del progetto definitivo-esecutivo al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- 2. esatto adempimento degli obblighi delle lett. a), b) e c);
- 3. conclusione del procedimento espropriativo fino alla fase di controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute ex art 16 del DPR 327/2001 da svolgersi a cura del Comune;

7.7 La suddetta approvazione comporterà la dichiarazione di pubblica utilità delle opere; la procedura espropriativa si svolgerà nei tempi e modi previsti dal Dpr 327/2001. In caso di particolare urgenza nell'avvio dei lavori, espressamente motivata dall'Attuatore, che non consenta di esperire la procedura ordinaria prevista all'art. 20 del T.U. Espropri, il Comune si impegna a ricorrere alle procedure d'urgenza previste dalla normativa vigente, per avere l'immediata disponibilità delle superfici necessarie all'esecuzione delle opere

7.8 Il Comune metterà a disposizione con apposito verbale di consegna in contraddittorio sia le aree oggetto di procedura espropriativa che quelle in

proprietà, autorizzandone la detenzione al fine di realizzare le opere previste dal presente articolo.

7.9 In seguito alla consegna il Proponente o aventi causa potrà presentare istanza di rilascio del permesso di costruire i cui elaborati grafici avranno il dettaglio del progetto esecutivo.

7.10 Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del Proponente o aventi causa, sono soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile previsti dall'articolo 8.

7.11 La proprietà delle opere sarà del Comune essendo le stesse realizzate direttamente dall'attuatore su aree di proprietà comunale-

7.12 Il Proponente o aventi causa 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.

7.13 La presa in consegna delle opere realizzate, anche di singole porzioni aventi autonoma funzionalità, da parte del Comune avverrà dalla data di rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo, ai sensi del successivo art.8.8, restando inteso che, fino ad allora, è a carico del Proponente o aventi causa, ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti realizzati.

7.14 L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è condizione vincolante ed obbligatoria per l'apertura dell'attività come previsto al successivo art. 8.

Art. 8 – Verifiche e collaudi delle opere di urbanizzazione

8.1. Il Proponente o aventi causa 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 dagli articoli 6 e 7 della presente convenzione, allo scopo di intervenire tempestivamente nel caso in cui non fossero rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nei progetti assentiti con il P.d.C..

8.2. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione definite dagli articoli 6 e 7 della presente convenzione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse da approvarsi con idoneo atto di assenso ai sensi del D.P.R. 380/2001, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Nel caso contrario, l'approvazione della variante, da approvarsi con idoneo atto di assenso ai sensi del D.P.R. 380/2001, è subordinata alla modifica

della presente convenzione.

- 8.3. 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.
- 8.4. 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.
- 8.5. Il Proponente o aventi causa ha l'obbligo di fornire, senza diritto a compenso, le prestazioni, la mano d'opera e i mezzi necessari per le operazioni di verifica da parte del Comune, nonché permettere l'accesso ai cantieri al personale addetto alle verifiche.
- 8.6. I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in corso d'opera non escludono la responsabilità del Proponente o aventi causa per vizi, difetti e difformità dell'opera, di parti di essa o dei materiali impiegati, né la validità della garanzia della stessa per le parti di lavoro e materiali già controllati.
- 8.7. Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo al Proponente o aventi causa, né alcuna preclusione in capo al Comune.
- 8.8. In particolare per le opere realizzate su aree private assoggettate ad uso pubblico di cui all'art 6
- a) il Proponente o aventi causa darà comunicazione della fine lavori nell'ambito del P.d.C. rilasciato per le opere stesse;
 - b) La regolare esecuzione delle opere dovrà essere attestata con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, previa dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato, a cura del Direttore dei Lavori e sottoscritta congiuntamente al Proponente o avente causa. Il Proponente o aventi causa dovrà richiedere preventivo sopralluogo di verifica con i tecnici comunali delle condizioni per la presentazione della stessa, verbalizzando, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, gli eventuali difetti di costruzione riscontrati o il mancato completamento di lavorazioni.
 - c) L'accertata presenza in sede di verifica, di mancanze, vizi e difetti impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità che verrà sospesa sino alla eliminazione dei vizi stessi.
 - d) La corretta segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 6 è condizione per la presentazione della successiva segnalazione certificata di

agibilità del primo immobile commerciale che si andrà ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate.

8.9. In particolare per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità) esterne all'area oggetto di P.E.C. realizzate su aree pubbliche di cui agli art.5 e 7:

- a. Il Proponente o aventi causa darà comunicazione a mezzo pec, almeno un mese prima della presunta fine lavori, dello stato di avanzamento degli stessi e della data in cui si suppone vengano effettivamente terminate le opere di urbanizzazione e, in seguito, con lo stesso mezzo, l'avvenuta ultimazione delle stesse.
- b. Ultimati i lavori, il direttore dei lavori redigerà il certificato di ultimazione dei lavori. L'attendibilità di quanto dichiarato sarà verificata dal Comune, previa intesa con gli enti preposti al rilascio di nulla osta o pareri.
- c. A seguito della trasmissione del certificato di ultimazione dei lavori, Il Comune:
 - procederà alla verifica provvisoria delle opere compiute;
 - verbalizzerà gli eventuali difetti di costruzione riscontrati o il mancato completamento di lavorazioni, accertati in contraddittorio dal direttore dei lavori, da personale proprio del Comune e da personale degli enti erogatori-gestori dei servizi a rete;
 - certificherà, nel caso in cui le eventuali mancanze risultino del tutto marginali e non incidenti sull'uso e sulla funzionalità delle opere (quali l'arredo urbano, la sistemazione e la semina dell'area a verde etc.), l'ultimazione dei lavori e la conseguente possibilità di presentazione della segnalazione certificata di agibilità del primo edificio commerciale previsto dal P.E.C. purché le opere eseguite siano funzionali all'apertura e siano garantite agli utenti delle stesse tutte le necessarie condizioni di sicurezza;
 - fisserà, se necessario, un congruo termine affinché il Proponente o aventi causa possa completare le opere. Il mancato rispetto di tale termine comporterà l'inefficacia del certificato di ultimazione rilasciato e la necessità di una nuova verifica con conseguente redazione di un nuovo certificato a cura della direzione lavori che attesti l'avvenuta esecuzione di quanto prescritto;
 - non procederà all'accoglimento del certificato di ultimazione lavori che sarà sospeso sino alla eliminazione dei vizi stessi entro un congruo termine assegnato, nel caso di accertata presenza, in sede di verifica provvisoria, di vizi e difetti che attengono alla funzionalità dell'opera.
- d. Dalla data del certificato di ultimazione dei lavori, se accolto dal Comune, l'opera si intenderà ultimata, fermo restando l'obbligo del Proponente o

aventi causa l'attuatore di procedere nel termine fissato all'eliminazione dei difetti.

- e. Le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo, saranno eseguite da un professionista nominato dal Comune con oneri a carico del Proponente o aventi causa e dovranno concludersi entro sei mesi dalla data di ultimazione completa delle opere, compresa l'emissione del certificato e la relativa trasmissione dei documenti al Comune.
 - f. Sarà facoltà di entrambe le parti richiedere, senza attendere l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione esterne al P.E.C., il collaudo parziale o totale di singole opere eseguite, purché aventi autonoma funzionalità, con le stesse modalità sopra descritte.
 - g. Il Collaudatore, in corso di collaudo, potrà prescrivere accertamenti, saggi, riscontri ed in generale qualsiasi prova ritenga necessaria per la verifica della buona esecuzione del lavoro. Dette operazioni di riscontro, compreso quanto necessario per l'eventuale ripristino delle parti alterate dalle operazioni di verifica, saranno a carico del Proponente o aventi causa.
 - h. Della visita di collaudo sarà redatto un processo verbale contenente, oltre ai dati principali dell'intervento, i rilievi fatti dal collaudatore, le singole operazioni di verifica eseguite con i relativi risultati. Il processo verbale oltre che dal collaudatore e dal Proponente o aventi causa, sarà firmato dal Direttore dei Lavori, da un rappresentante del Comune e da quanti altri intervenuti.
 - i. Qualora dalle visite e dagli accertamenti effettuati in sede di collaudo emergessero difetti di esecuzione imputabili al Proponente o aventi causa e tali da rendere necessari lavori di riparazione o completamento, lo stesso sarà tenuto ad eseguire entro congruo termine quanto prescritto dal Collaudatore.
 - j. Qualora l'opera risulti collaudabile, acquisiti i nulla osta necessari degli enti competenti, il Collaudatore emetterà il Certificato di collaudo con le modalità ed i termini definiti dalla normativa di riferimento che il Comune provvederà ad approvare con apposita determina dirigenziale. Con la presa d'atto del certificato di collaudo, che diventerà definitivo decorsi due anni dall'emissione dello stesso, avrà luogo l'accettazione delle opere da parte del Comune e la contestuale presa in possesso delle stesse;
- 8.10. In ogni caso per tutte le opere realizzate 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

9.1. Ai sensi dell'art. 45, 1° comma 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 dei singoli permessi di costruire, approvate con deliberazione consiliare.

9.2. Le opere di urbanizzazione da realizzare su aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di cui all'art. 6, non sono soggette a scomputo della quota di cui sopra.

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

10.1. 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 e, pertanto, ogni determinazione al riguardo viene intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

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

Art. 11 - Garanzie finanziarie

11.1 Il Proponente o aventi causa si impegna a prestare alla presentazione del PdC del primo fabbricato commerciale, le seguenti garanzie che saranno emesse da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito, intestate a tutti gli obbligati, escutibili dal Comune a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c. entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta e con rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.) e con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale

a) A garanzia degli obblighi di cui all'art. 6:

1 relativamente alla corretta esecuzione dei lavori con fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino alla presentazione della segnalazione certificata agibilità delle opere stesse, **di importo pari ai costi delle opere da realizzare** come risulterà dal progetto definitivo – esecutivo ai sensi dell'art. 6.6 aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza.

2. relativamente all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree private, con fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno, per anni 11 dalla stipula della presente convenzione, **per l'importo commisurato al valore delle suddette aree commerciali** determinato annualmente dal Comune e vigente alla data della presentazione della fideiussione, aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza.
- b) A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità) di cui all'**articolo 7**, con fideiussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino al collaudo favorevole, **di importo pari al costo complessivo delle opere da realizzare** come risulterà dal progetto definitivo – esecutivo ai sensi dell'art. 7.5 lett.a) aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza; tale fideiussione sarà svincolata fino all'importo massimo del 90% dell'importo di cui sopra, all'emissione del certificato di collaudo; la restante quota del 10% potrà essere svincolata decorsi due anni dalla data di emissione del suddetto certificato.
- c) **A garanzia di maggiori oneri eccedenti le indennità provvisorie** che dovessero derivare da rideterminazione o aggiornamento in via definitiva da parte della Commissione Provinciale Espropri, in sede arbitrale o giudiziaria in caso di mancata accettazione dell'indennità provvisoria e di conseguente contenzioso comprese spese legale e oneri fiscali **pari all'importo di cui all'art. 7.5 lett. b) moltiplicato per il coefficiente 1,5 (uno virgola cinque)**, che sarà escussa qualora il Proponente o aventi causa non provveda al versamento delle somme entro 30 gg. dalla richiesta del Comune.
- 11.2 Il Proponente o aventi causa si obbliga, a semplice richiesta del Comune, ad integrare il valore delle garanzie entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune a mezzo pec nel caso in cui:
- a) si appalesino insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT;
- b) qualora le garanzie siano utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienza.
- 11.3 Il Comune, allo scadere del termine utile per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste agli artt. 6 e 7, stabilito entro la data di apertura della prima attività commerciale e comunque entro e non oltre cinque anni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa diffida ad eseguirle entro un congruo termine, potrà eseguirle in tutto o in parte, a spese del Proponente o

aventi causa, avvalendosi delle garanzie finanziarie sopra indicate con l'aumento di una quota non superiore al 10% e recuperando nei modi consentiti dalla legge l'eventuale differenza risultante anche dal maggior costo effettivo delle opere nei confronti del progetto iniziale.

- 11.4 Il Comune, in base a motivate richieste, può accordare, con apposito provvedimento deliberativo, proroghe al termine dei cinque anni, unicamente nel caso di sopravvenuti fatti estranei alla volontà dell'attuatore, per un massimo di ulteriori cinque anni.
- 11.5 Il Proponente o aventi causa autorizza sin da ora il Comune ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato avvalendosi delle garanzie come sopra descritte.
- 11.6 L'esecuzione in tutto o in parte, a cura del Comune, delle opere di cui all'art. 6 nei casi sopra indicati, comporterà per l'Ente la facoltà di ottenere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle aree su cui insistono le opere; in caso di rifiuto alla cessione da parte del Proponente o avente causa, il Comune si avvarrà della garanzia di cui al precedente 1° comma lett.b,
- 11.7 Le garanzie prestate verranno estinte:
- a) la garanzia di cui al precedente comma 1 lett.a1, a seguito di SCA con le modalità di cui all'art. 8.7;
 - b) la garanzia di cui al precedente comma 1 lett.a2, 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, un anno dopo la data di tale acquisizione.
 - c) la garanzia di cui al precedente comma 1 lett.b, dopo il favorevole collaudo delle opere con le modalità di cui all'articolo 8.8; lo svincolo potrà essere anche parziale in seguito al collaudo di ogni singola opera purché autonomamente funzionale, per la somma corrispondente al costo della stessa risultante dalla stima sopra citata.
 - d) la garanzia di cui al precedente comma 1 lett.c la garanzia dopo che per tutte le aree dia stata determinata in modo inoppugnabile e definitivo l'indennità definitiva di esproprio.

Art. 12- Sanzioni convenzionali

12.1 Oltre alle sanzioni previste dagli articoli 4, 8 e 11 della presente convenzione, e di quelle previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia edilizia e di lavori pubblici, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

- a) Per le opere realizzate su aree assoggettate ad uso pubblico di cui all'art 6
- la mancata o incompleta realizzazione delle opere di cui all'art.6 o la presenza di vizi e difformità delle stesse impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della SCA che verrà sospesa sino al completamento della realizzazione ovvero sino alla eliminazione dei vizi e conseguentemente condizionerà la SCA del primo immobile commerciale, in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura. E' fatta salva la possibile esecuzione sostitutiva nei casi previsti dall'art.11, con le prescritte conseguenze;
 - la mancata stipula dell'atto costitutivo della servitù di uso pubblico, il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art.6bis lett.b) e lett.c) inerenti la manutenzione e l'assoggettamento delle aree, comporteranno diffida formale ad adempiere entro congruo periodo di tempo, trascorso il quale il Comune potrà richiedere l'adempimento coattivo innanzi all'autorità giudiziaria con prelievo dalla garanzia di cui al precedente art.11; In caso di persistente reiterazione del comportamento inadempiente del Proponente o aventi causa 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, in via spontanea entro congruo periodo di tempo o coattivamente, avvalendosi della sopra citata garanzia fideiussoria e con le modalità di cui al precedente art. 11. In ogni caso la mancata manutenzione delle aree comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dai vigenti Regolamenti Comunali in materia edilizia e Polizia Urbana.
- b) Per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità) esterne all'area oggetto di P.E.C. di cui all'art.7:
- il ritardo nella ultimazione rispetto al termine di scadenza previsto dall'articolo 11.5 del presente atto, per cause imputabili a responsabilità del Proponente o aventi causa comporterà una penalità una tantum dell'1xmille dell'importo di cui all'art. 11 comma 1 lett. c);
 - la mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.7 o la presenza di vizi e difformità delle stesse non marginali e che incidano sull'uso e sulla funzionalità dell'opera accertati in occasione della verifica del certificato di ultimazione lavori ai sensi dell'art. 8.8 – lettera c, impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della successiva SCA del primo centro commerciale in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura;

Art. 13- Trasferimento degli obblighi

- 13.1 Per tutta la sua durata, la presente convenzione dovrà essere espressamente richiamata nel testo e nella nota di trascrizione in ogni successivo atto di trasferimento totale o parziale degli edifici a destinazione commerciale con espresso impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte nei relativi oneri, eventualmente in solido con il Proponente o aventi causa nel caso di cui al successivo comma. L'atto dovrà essere tempestivamente inviato in copia al Comune
- 13.2 Il Proponente o aventi causa che presenterà il PdC per l'apertura della prima attività commerciale non sarà liberato dagli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione sino alla presentazione della SCA conseguente la regolare esecuzione di tutte le opere di cui all'art.6 nonché sino al rilascio del certificato di collaudo conseguente la regolare esecuzione di tutte le opere di cui all'art.7.
- 13.3 Sarà facoltà del Comune acconsentire espressamente alla liberazione solo nel caso di subentro dell'acquirente nella titolarità delle polizze fidejussorie di cui al precedente art.11, ferma restando l'assunzione di tutti gli obblighi nell'atto di trasferimento in base al 1 comma del presente articolo.
- 13.4 La semplice voltura in capo all'acquirente, dei Permessi di costruire rilasciati al Proponente o aventi causa non costituirà liberazione dello stesso dagli obblighi della presente convenzione.
- 13.5 Qualora a seguito di successivi trasferimenti, i costruendi edifici commerciali appartengano a proprietari diversi, si dovrà costituire un condominio per la gestione delle aree ed opere di cui all'art. 6 che dovrà essere inviato in copia al Comune il relativo regolamento

Art. 14 - Assunzione del personale

- 14.1 Il Proponente o aventi causa. si impegna a contribuire al sostegno occupazionale della Comunità locale privilegiando soggetti residenti del Comune di Casale Monferrato, nella ricerca di personale addetto per nuove assunzioni in tutte le attività commerciali che andranno ad insediarsi, nel rispetto delle specifiche esigenze e previa verifica del livello di rispondenza ai requisiti legati al ruolo e alla mansione ricercata.

Art. 15- Controversie

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

Art. 16- Varie

- 16.1 Ai fini fiscali si precisa che il presente atto è 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.
- 16.2 Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'attuatore.
- 16.3 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.
- 16.4 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 relativo regolamento di attuazione e rispettive modifiche ed integrazioni, per quanto attiene alla progettazione.

Casale Monferrato, li