

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA COMMERCIALE VIA NEGRI

Ubicazione: Casale Monferrato (AL) via Francesco Negri n.61-63-65-67

Riferimenti catastali: Fg.58 mapp.130 - 844 - 855

Sommario

Art. 1 - Validità delle premesse.....	6
Art. 2 - Oggetto della convenzione	6
Art. 3 - Durata della convenzione	6
Art. 4 - Attuazione del piano - Utilizzazione urbanistica ed edilizia.....	6
Art. 5 - Impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'area oggetto di P.E.C. – Cessione gratuita delle aree (viabilità)	7
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. e i. - allegato n. 9 - 10 e Tav.06.....	8
Art.6 bis - Obblighi dell'Attuatore in merito alla esecuzione e manutenzione delle opere di cui all'art.6.....	9
Art. 7 - Verifiche e collaudi delle opere di urbanizzazione	9
Art. 8 - Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta.....	10
Art. 9 - Contributo relativo al costo di costruzione.....	10
Art. 10 - Garanzie finanziarie	10
Art. 11 - Sanzioni convenzionali.....	12
Art. 12 - Trasferimento degli obblighi.....	12
Art. 13 - Controversie	12
Art. 14 - Varie.....	12

Convenzione tra il Comune di Casale Monferrato e i Sigg. MERCANDELLI Giuliano e MERCANDELLI Carlo Alberto per l'attuazione del piano esecutivo denominato "AREA COMMERCIALE VIA NEGRI" 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 Goffredo 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
- Mercandelli Giuliano, C.F. MRCGLN45M24B987X, nato a Casorate Sempione (VA) il 24 agosto 1945 e residente in Arsago Seprio (VA), via D'Annunzio n. 15;
- Mercandelli Carlo Alberto, C.F. MRCCLL54D14I819K, nato a Somma Lombardo (VA) il 14 aprile 1954 e residente in Casale Monferrato (AL) via Luigi Canina n.14;

nella loro qualità di legali rappresentanti della società PIA Società Semplice, C.F./P.IVA 91006770068, con sede legale in Casale Monferrato (AL) via Achille Grandi n.24, in qualità di proprietaria, che di seguito verrà indicata come ATTUATORE;

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

PREMESSO

- a) che la società PIA Società Semplice è proprietaria degli immobili (che di seguito saranno indicati come "aree interessate dal piano esecutivo") siti nel Comune di Casale Monferrato, in Via Francesco Negri, censiti a Catasto Fabbricati al foglio n. 58 mappali n. 130 sub.1 e sub.2, con superficie catastale mq 2840, di cui all'atto in data 03/03/1987 Notaio Dott. Armando Aceto n.83836, e superficie rilevata di mq 2845, oltre ai mappali 844 e 855 di superficie complessiva rilevata di mq 222 destinati a viabilità pubblica;
- b) 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;
- c) che nel P.R.G.C. formato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni la suddetta area è individuata all'interno del distretto residenziale **DR7** e più precisamente l'area censita al foglio n. 58 mappale n. 844 e 855 è classificata come **viabilità**, mentre l'area censita al foglio n. 58 mappale n. 130 sub.1 e 2 è classificata come sottocategoria **Cpr1** "parti del territorio come definite dal D.M. 2/4/1968 n.1444, art. 2, comma primo, lettera C occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 26, comma primo, sub c e d, della L.R. 56/77";
- d) che l'area interessata dal PEC è compresa nel perimetro del tessuto residenziale (Tav.3g1 del PRGC) del concentrico principale in cui è sempre possibile individuare una localizzazione di tipo L1 di dimensione massima inferiore a mq. 40.000;

- e) che il progetto di P.E.C. è stato predisposto dall'Ing. Alessandro Melfi, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n.2288/A è costituito dai seguenti elaborati:
- All. n.1: Relazione illustrativa;
 - All. n.2: Norme tecniche di attuazione;
 - All. n.3: Schema di convenzione;
 - All. n.4: Computo metrico;
 - TAV. n. 0: Inquadramento (sc. 1:1000 – 1:2000);
 - TAV. n. 1: Rilievo topografico (sc. 1:200);
 - TAV. n. 2: Elaborato fotografico con punti di presa;
 - TAV. n. 3: Stato attuale (rilievo) - (sc. 1:100);
 - TAV. n. 4: Progetto di massima (sc 1:200);
 - TAV. n. 5: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:200);
 - TAV. n.6: Verifica urbanistica aree pubbliche e aree private (sc 1:200);
 - TAV. n. 7: Planimetria dei servizi (fogna, acqua, gas, elettricità) – (sc. 1:200);
 - TAV. n. 8: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:200).
- f) 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;
- g) che la società PIA Società Semplice ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Validità delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

- 2.1. La presente convenzione regola i rapporti tra la società PIA Società Semplice ed il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato P.E.C. "AREA COMMERCIALE VIA NEGRI", 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 l'Attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per l'intero periodo di durata.

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

- 4.1. Il P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà della società PIA Società Semplice siti nel Comune di Casale Monferrato, Via Francesco Negri, per una superficie territoriale pari a mq 3067, 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. L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'intero lotto urbanistico avviene nel rispetto delle destinazioni descritte nelle Tav. 5 e Tav. 6 del P.E.C.:
- Area complessiva dell'intervento di superficie territoriale di mq. 3067,00 all'interno del quale sono comprese:
 - a) l'area fondiaria di mq. 2180,00 da destinare all'edificazione Commerciale;
 - b) i rispettivi standards urbanistici di mq. 665,00 posti su aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di cui mq 481,00 a parcheggio pubblico e mq 184,00 a verde pubblico.
- È inoltre individuata un'area, di ca. mq 222,00, da cedere gratuitamente al Comune destinata a superficie di viabilità (costituita dai mapp.844 e 855);
- 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 dell'attuatore o aventi causa pari al 10 % del valore catastale dell'immobile di cui è stata modificata la destinazione, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa edilizia. Il pagamento della penale non elimina il vincolo di destinazione.
- 4.5. L'attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
- 4.6. Nelle aree di cui al precedente comma 4.2 lett.a, è prevista la realizzazione di una *Media Struttura di vendita* (tipologia M-SE2), come definita alla lettera a) comma 2 dell'art.8 della D.C.R. 563-13414/2006 e s.m.i., costituita da un unico edificio con superficie di vendita pari a 510,00 mq;
- 4.7. Nelle aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4.2 è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici, per una superficie di mq. 481,00, e verde pubblico, per una superficie di mq. 184,00, (parte piantumato ed in parte con blocchetti salvaprato), ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/2006), computate su aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico.
- 4.8. La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n.4 e 6;
- 4.9. Il progetto dell'edificio 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 di futura presentazione, 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.
- 4.10. Le modalità di attuazione delle aree di cui al precedente comma 4.2. 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 (viabilità)

- 5.1 L'attuatore, 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 della superficie complessiva di ca. mq. 222,00 censita al foglio n. 58 mappali n. 844 e 855, già classificati come viabilità dal vigente P.R.G.C.
- 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.
- 5.3 Sull'area ceduta sarà vietato installare impianti pubblicitari di qualsiasi tipologia che non siano relativi all'attività commerciale svolta e/o che possano ostacolare la visibilità del nuovo punto vendita.

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. e i. - allegato n. 9 - 10 e Tav.06.

- 6.1 Il soggetto Attuatore 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 definite a standard indicate nell'elaborato del PEC destinate a parcheggio pubblico ed a verde pubblico afferenti alla attività commerciale, di superficie complessiva di mq. 665,00, così ripartite:
- a. aree destinata a parcheggio di uso pubblico per n. 12 posti auto e relativi corselli per una superficie di mq. 481,00 calcolati in base alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..
 - b. aree destinate a verde di uso pubblico per mq. 184,00 in parte realizzate con tappeto erboso ed in piccola parte realizzata con blocchetti salvaprato (di cui il 50% della superficie a vista è costituita da cls, mentre il restante 50% formato a prato), come riportato dalla Tav.6.
- 6.2 Le aree da assoggettare ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Fg....., parte mappale, il tutto meglio rappresentato nelle tavole 6 e 8 del P.E.C.
L'assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui al precedente comma 6.1, si formalizzerà, sulla base di esatto frazionamento catastale mediante stralcio di area urbana, con successivo atto costitutivo di servitù, a spese dell'Attuatore, da stipulare entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle opere stesse, come descritto al successivo art. 7.8.
- 6.3 L'Attuatore garantisce sin da ora, che le aree suddette sono libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare 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 dell'Attuatore, e consistono nella realizzazione di parcheggio 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 dalla tav. n.8 del Piano esecutivo;
- 6.5 Il costo delle opere di cui al presente articolo, realizzate su suolo privato, non può essere conteggiato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'insediamento.
- 6.6 Il progetto delle suddette opere, contenuto negli elaborati del P.E.C. ha le caratteristiche e il dettaglio del SFTE (Studio di Fattibilità Tecnico Economico) così come definito dal Dlgs 36/2023 e s.m.i. oltre a quanto previsto nel successivo 6.1bis.
- 6.7 Il costo complessivo previsto delle opere è € 23407.75, come risulta dall'elaborato "Computo Metrico Estimativo" e sarà garantito con la prestazione di una fidejussione, secondo le modalità di cui al successivo art. 10.
- 6.8 Tali opere, sono funzionali all'insediamento commerciale e devono essere concluse entro la data di attivazione dell'attività commerciale.
- 6.9 L'uso pubblico delle aree su cui insistono le opere si manifesterà a partire dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle opere stesse, previa acquisizione dei pareri come descritto al successivo art.7.8; contestualmente alla verifica per l'attestazione delle condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità sarà ufficializzata l'apertura delle aree all'uso pubblico e la fruizione da parte della collettività delle relative opere con apposito verbale in contraddittorio, anche in attesa della stipula dell'atto costitutivo di cui al precedente art.6.2, che formalizzerà la costituzione della servitù.
- 6.10 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.
- 6.11 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. 10. Qualora il Comune diventi proprietario delle aree e delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità inerente all'uso delle stesse, saranno a suo totale ed esclusivo carico.
- 6.12 All'Attuatore è consentito, all'interno dell'area ceduta, installare un impianto pubblicitario di tipo

permanente (totem pubblicitario) e di esclusiva segnalazione dell'attività svolta all'interno dell'edificio, come indicato nelle tavole del PEC, in deroga alle postazioni definite dal vigente Piano Generale degli Impianti pubblicitari, dietro rilascio di preventiva autorizzazione pubblicitaria, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti pubblicitari.

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

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

- a. Alla realizzazione dei lavori relativi alle opere di cui all'art. 6.
 - Per le suddette opere, l'Attuatore dovrà presentare istanza di permesso di costruire contestuale a quella relativa all'insediamento commerciale al quale sono afferenti.
 - Il dettaglio degli elaborati grafici del citato P.d.C. sarà quello di un progetto esecutivo per la cui definizione si rinvia al Dlgs 36/2023 e s.m.i.; quest'ultimo sarà oggetto di parere preventivo degli Uffici tecnici e degli enti competenti, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio del citato P.d.C.
 - Ogni eventuale variante in corso d'opera rispetto al progetto assentito in sede di rilascio del P.d.C. dovrà essere autorizzata con le stesse modalità.
 - La progettazione e l'esecuzione dei lavori a cura e spese dell'Attuatore dovranno rispettare le norme in materia.
 - Il Comune resta estraneo ai rapporti che verranno stipulati fra l'Attuatore e gli imprenditori per l'esecuzione degli interventi previsti.
- b. Alla manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle opere e alla assunzione di ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso ed in particolare:
 - della superficie a parcheggio asservita all'uso pubblico di cui alle lett. a) del precedente art. 6 comprendendo altresì lo sgombero neve, l'allaccio e il pagamento delle spese per tutti i consumi (quali, a titolo esemplificativo non esaustivo: acqua, illuminazione, rete antincendio), oltre alle spese condominiali di competenza (se previste), in modo da assicurarne costantemente le migliori condizioni di efficienza, sicurezza, di pulizia e di decoro;
 - della superficie attrezzata a verde asservita all'uso pubblico di cui alle lett. b) del precedente art. 6, mediante innaffiamento, taglio erba o altra opera necessaria in relazione alla tipologia di verde messo a dimora;
- c. A consentire il libero e pubblico accesso e sosta nelle aree assoggettate di cui all'art. 6, a partire dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, durante i periodi e gli orari di apertura della attività commerciale e, su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni (sbarra/catena o fittoni motorizzati).

6.2 bis L'attuatore si impegna ad assumere la manutenzione dell'area, ceduta gratuitamente al Comune di Casale Monferrato della superficie complessiva di mq 222,00 censita al foglio n. 58 mappali n. 844 e n. 855 e confinante con le aree assoggettate ad uso pubblico di cui all'art.6 come indicata nella tav.6 del PEC.

Art. 7 - Verifiche e collaudi delle opere di urbanizzazione

7.1 L'attuatore riconosce al Comune, nella persona dei tecnici da esso delegati, il potere di eseguire verifiche e prove preliminari, durante i lavori, sulle opere di urbanizzazione definite 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 esecutivi approvati o assentiti con il P.d.C..

7.2 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.

- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 L'attuatore 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.
- 7.6 I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in corso d'opera non escludono la responsabilità dell'attuatore per vizi, difetti e difformità dell'opera, di parti di essa o dei materiali impiegati, né la validità della garanzia della stessa per le parti di lavoro e materiali già controllati.
- 7.7 Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo all'attuatore, né alcuna preclusione in capo al Comune.
- 7.8 Per le opere realizzate su aree private assoggettate ad uso pubblico di cui all'art 6:
- L'Attuatore darà comunicazione della fine lavori nell'ambito del P.d.C.. rilasciato per le opere stesse;
 - La regolare esecuzione delle opere dovrà essere attestata con 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 all'Attuatore.
 - In sede di procedimento per la corretta segnalazione certificata di agibilità i tecnici comunali verificheranno, entro 30 giorni dalla presentazione, le opere compiute, verbalizzando, in contraddittorio con l'Attuatore e il Direttore dei Lavori, gli eventuali difetti di costruzione riscontrati o il mancato completamento di lavorazioni.
 - L'accertata presenza in sede di verifica, di mancanze, vizi e difetti impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità che verrà sospesa sino alla eliminazione dei vizi stessi.
 - La corretta segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 6 è condizione per la presentazione della successiva segnalazione certificata di agibilità dell'immobile commerciale che si andrà ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate.
- 7.9 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. 8 - Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta

- 8.1 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 del permesso di costruire, approvate con deliberazione consiliare.

Art. 9 - Contributo relativo al costo di costruzione

- 9.1 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.
- 9.2 Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 10 - Garanzie finanziarie

- 10.1 A garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, l'attuatore ha già prestato preliminarmente alla stipula della presente convenzione:
- A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art.6, fidejussione 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 stimati in €25748.53 come risulta dal computo metrico estimativo al P.E.C. aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n....., da assimilarsi al versamento della somma con esplicita rinuncia dell'Ente assicuratore a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

- b. A garanzia dell'assoggettamento delle aree private su cui insistono le opere di cui all'art.6 e degli obblighi di cui all'art. 6bis lett.b) e lett.c), fidejussione a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno per anni 11 dalla stipula della presente convenzione, per l'importo di €. 11155.38 (15.25*665.00+10%) pari al valore presunto delle suddette aree aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come da polizza n. con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.
- c. In caso di inadempienza contrattuale, l'attuatore autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette a prima richiesta, in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio annuale, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

10.2 Qualora in sede di progetto esecutivo, i costi complessivi delle opere risultassero superiori a quelli stimati nel progetto definitivo e posti a base delle garanzie prestate, l'attuatore si impegna a richiesta ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza.

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

10.4 Le suddette integrazioni devono avvenire entro giorni 10 dalla richiesta scritta del Comune a mezzo di raccomandata a.r.

10.5 Il Comune, allo scadere del termine utile per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto, che viene stabilito entro la data di apertura della Media struttura di vendita e comunque entro e non oltre cinque anni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa diffida ad eseguirle entro un congruo termine, può eseguire in tutto o in parte le opere che risultassero mancanti, a spese del proponente e con l'aumento di una quota non superiore al 10 % dell'importo dei lavori, a titolo di spese tecniche e generali ed avvalendosi delle garanzie finanziarie sopra indicate, recuperando nei modi consentiti dalla legge l'eventuale differenza risultante anche da maggior costo effettivo delle opere nei confronti del progetto iniziale.

10.6 Il Comune, in base a motivate richieste, può accordare, con apposito provvedimento deliberativo, proroghe al suddetto termine, unicamente nel caso di sopravvenuti fatti estranei alla volontà dell'attuatore, per un massimo di ulteriori cinque anni.

10.7 L'esecuzione in tutto o in parte, a cura del Comune, delle opere di cui all'art. 6 in sostituzione dell'attuatore inadempiente nei casi sopra indicati, comporterà per l'Ente la facoltà di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle aree su cui insistono le opere; in caso di rifiuto alla cessione da parte dell'attuatore, il Comune si avvarrà della garanzia di cui al precedente 1° comma lett. b, ricorrendo, ove necessario, all'Autorità giudiziaria per ottenere l'adempimento coattivo del trasferimento, in attuazione della presente convenzione; fatto salvo il ricorso ad altro strumento giuridico idoneo a raggiungere lo scopo dell'acquisto a titolo gratuito delle aree a standards, in base alla normativa che sarà vigente al momento del trasferimento.

10.8 Le garanzie prestate verranno estinte:

- a) la garanzia di cui al precedente comma 1° lett. a, a seguito di presentazione di segnalazione certificata di agibilità con le modalità di cui all'art. 7.8;
- b) la garanzia di cui al precedente comma 1° lett. b, un anno dopo la scadenza della presente convenzione (11 anni dalla data di stipula) o, in caso di acquisizione gratuita della proprietà delle aree da parte del Comune, un anno dopo la data di tale acquisizione.

Art. 11 - Sanzioni convenzionali

11.1 Oltre alla sanzione prevista dall'articolo 4 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:

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, accertata in sede di verifica, impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità che verrà sospesa sino al completamento della realizzazione ovvero sino alla eliminazione dei vizi e conseguentemente dell'immobile destinato all'attività commerciale, in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura. È fatta salva la possibile esecuzione sostitutiva nei casi previsti dall'art.10 comma 7, 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 provvedere direttamente con rivalsa delle spese sull'attuatore e con prelievo dalla garanzia di cui al precedente art. 10 comma 1 lett. b);
- in caso di persistente reiterazione del comportamento inadempiente dell'Attuatore alle condizioni previste nella presente convenzione, che comprometta o diminuisca l'uso pubblico e pacifico delle aree a standard e delle opere ivi costruite, il Comune si riserva la facoltà, in aggiunta alle sanzioni di cui ai precedenti punti, di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle suddette aree e opere, avvalendosi della sopra citata garanzia fideiussoria e con le modalità di cui all'art. 10.

Art. 12 - Trasferimento degli obblighi

- 12.1 La presente convenzione deve sempre essere espressamente richiamata in ogni eventuale successivo atto di trasferimento totale o parziale degli edifici a destinazione commerciale o produttiva con espresso impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte nei relativi oneri. L'atto dovrà essere inviato in copia al Comune entro trenta giorni dalla data di stipula.
- 12.2 In caso di cessione parziale o totale dell'edificio a terzi, l'Attuatore non sarà liberato dagli obblighi e dagli oneri di cui alla presente convenzione riguardanti l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area e la realizzazione delle opere suddette e ne risponderà in solido con l'acquirente sino alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità conseguente la regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 6.
- 12.3 La semplice voltura in capo all'acquirente, del Permesso di costruire relativo alle opere di cui all'art.6 rilasciato all'Attuatore non costituirà liberazione dello stesso dagli obblighi della presente convenzione.
- 12.4 Sarà facoltà del Comune acconsentire espressamente alla liberazione dell'Attuatore solo nel caso di subentro dell'acquirente nella titolarità delle polizze fidejussorie di cui al precedente art.10, ferma restando l'assunzione di tutti gli obblighi da parte dell'acquirente nell'atto di trasferimento in base al 1 comma del presente articolo.

Art. 13 - Controversie

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

Art. 14 - Varie

- 14.1 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.
- 14.2 Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'attuatore.

SCHEMA DI CONVENZIONE

- 14.3 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.
- 14.4 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 e s.m.i., al D.Lgs 50/2016 e relativo regolamento di attuazione e rispettive modifiche ed integrazioni, per quanto attiene alla progettazione.

Casale Monferrato, li