

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

“AREA PRODUTTIVA

Via Cardinal Massaia 114-116”

in Casale Monferrato

Committente: Immobiliare Alba di Montiglio Angelo & C snc

Redattore: Ing. Alessandro Melfi



Casale Monf.to, lì 15/10/2022

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO E LA SOCIETA' IMMOBILIARE ALBA DI MONTIGLIO ANGELO & C SNC PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DENOMINATO "AREA PRODUTTIVA VIA CARDINAL MASSAIA 114-116" AI SENSI DELL'ART. 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 Casale Monferrato il ivi domiciliato ai fini del presente
atto in via Mameli n. 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del COMUNE DI CASALE MONFERRATO, codice fiscale 00172340069,
nella sua qualità di, debitamente autorizzato con decreto del Sindaco
n.e in esecuzione della delibera che di seguito verrà indicato come

COMUNE

Montiglio Massimo, nato a Casale Monferrato (AL) in data 28/11/1970, residente in
Casale Monferrato, via del Carmine 10, C.F MNTMSM70S28B885Q;

Montiglio Alex, nato a Casale Monferrato (AL) in data 08/10/1973, residente in
Casale Monf.to, fraz. San Germano, strada Terruggia 11, C.F. MNTLXA73R08B885N
in qualità di Soci della Società Immobiliare Alba di Montiglio Angelo & C snc, con
sede legale in Casale Monferrato, via Cardinal Guglielmo Massaia n.114,
CF/P.IVA:00451660187

che di seguito verranno indicati come **ATTUATORE**

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

PREMESSO

- che i signori Montiglio Massimo E Montiglio Alex sono proprietari dell'immobile
sito in Casale Monferrato, Via Cardinal Massaia 114-116 censiti a Catasto
Fabbricato come segue:

F. 58 Mapp. 45 sub.7 z.c.1 cat.D/7 P. T/1 RCE euro 8748.78

con superficie catastale complessiva pari a mq 8.020,00 (ente urbano) e superficie reale di mq 7.890,00 il tutto acquisito in forza dell'atto

.....

che il P.R.G.C. vigente con D.G.R. 06/06/1989 n. 93-29164 ha classificato le suddette aree secondo le seguenti sottocategorie di destinazione d'uso:

- aree di sottocategoria Bp1 (con preminente destinazione produttiva, classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77): mq. 5982
- aree di sottocategoria Csp (con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive) mq. 1908
- che l'utilizzo urbanistico - edilizio di tali aree è subordinato all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) secondo quanto previsto dal P.R.G.C. vigente, nel rispetto della procedura di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977;
- che allo scopo i signori Montiglio Massimo e Montiglio Alex hanno presentato domanda diretta ad ottenere l'approvazione del relativo Piano Esecutivo Convenzionato in data
- che il suddetto progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione riguardano la divisione dell'intero lotto urbanistico in due ambiti rispettivamente Ambito A di mq 865 corrispondente all'immobile sito in via Cardinal Massaia 114-116 destinato alla trasformazione d'uso in terziario per attività professionali di servizio e Ambito B di mq 4350 in cui non sono previste opere e rimane con l'attuale destinazione urbanistica produttiva.
- Che è individuata un'area per servizi pubblici di mq. 767 a servizio dell'ambito A del PEC oggetto di trasformazione urbanistica, da assoggettare ad uso pubblico.
- Che è individuata un'area per servizi pubblici di mq 1908 da cedere gratuitamente già individuata dal PRG a servizio dell'ambito B del PEC a destinazione produttiva, e non ancora ceduta al Comune;
- che il progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma del seguente tecnico incaricato Ing. Alessandro Melfi con studio professionale in Casale Monferrato, via Gaspare Manara n.3 tel. 014274490, e-mail alessandro.melfi@studiomelfi.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. 2288/A, P.I. 02558650061
- che il piano esecutivo convenzionato è composto 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: Individuazione delle aree interessate dal P.E.C. (sc. 1:5000);
 - TAV. n. 1: Elaborato fotografico con punti di presa (sc. 1:1000);

- TAV. n. 2: Rilievo topografico (sc. 1:500);
- TAV. n. 3: Calcoli planovolumetrici (sc. 1:500);
- TAV. n. 4A: Planimetria di zonizzazione PEC (sc 1:500);
- TAV. n. 4B: Verifica urbanistica standard aree private (sc. 1:500);
- TAV. n. 5: Planimetria dei servizi (fogna, acqua, gas, elettricità) – (sc. 1:500);
- TAV. n. 6: Progetto di massima - realizzazione parcheggio (sc 1:1000 – 1:500 – 1:100);
- Verifica di assoggettabilità;

- che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione, esperita la procedura di cui al citato art. 43 della L.R. 56/77, sono stati approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. del regolarmente esecutiva;

- che il signor Montiglio Massimo, già indicato come ATTUATORE, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione. Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Validità delle premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione regola i rapporti tra l'Attuatore e il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo "Area Produttiva Via Cardinal Massaia 114-116 " di cui agli elaborati di progetto approvato con delibera del Giunta Comunale del Comune di Casale Monferrato n. del elencati in premessa.

Ogni riferimento contenuto nella presente convenzione al piano esecutivo, ai suoi elaborati e alle tavole si intende fatto *per relationem* al citato progetto di piano esecutivo approvato con la suddetta delibera.

Art. 3 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di dieci anni dalla data di stipula e vincola l'attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per l'intero periodo di durata.

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

Il piano esecutivo ha per oggetto la realizzazione di fabbricato produttivo sui terreni di proprietà dell'Attuatore siti nel Comune di Casale Monferrato, Via Cardinal Massaia, 114 - 116, per una superficie catastale complessiva pari a mq 8.020,00 e superficie territoriale rilevata di mq. 7890.00 meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano Esecutivo Convenzionato e in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

La suddetta realizzazione avverrà nel rispetto delle seguenti destinazioni descritte nella Tav. 4A del P.E.C.:

- Superficie territoriale mq 7890,00 di cui:
 - a) superficie fondiaria intero unico lotto funzionale: mq 5215.00
 - b) superficie a standard in progetto (parcheggi e verde pubblico): mq 2675.00 di cui:
 - mq 1908 da cedere gratuitamente al Comune
 - mq 767 da assoggettare ad uso pubblico

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

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

L'attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza dei fabbricati produttivi, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la divisione dell'intero lotto urbanistico in due ambiti rispettivamente Ambito A di mq 865 corrispondente all'immobile sito in via Cardinal Massaia 114-116 destinato alla trasformazione d'uso in terziario per attività professionali di servizio e Ambito B di mq 4350 in cui permane l'attuale destinazione urbanistica produttiva.

La disposizione planimetrica dell'edificio, profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate nella tavola n. 4A-4B.

Il progetto dell'edificio contenuto nelle tavole predette ha titolo esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente

precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire, che potrà eventualmente subire modifiche distributive nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.E.C. senza che ciò costituisca variante.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione secondaria comprese nell'area oggetto di PEC - cessione gratuita delle aree

L'attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1°, punto 1) della legge regionale 56/1977, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Casale Monferrato le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria afferenti l'attività produttiva (indicata come ambito B) quantificate complessivamente in mq 1.908,00, già individuata dal PRG a servizio del distretto produttivo DI5, come indicate nelle tavole 4A-4B del P.E.C. con la lettera D.

L'area di che trattasi è situata nel Comune di Casale Monferrato distinte a Catasto Terreni di detto Comune, a seguito di frazionamento che si allega sotto la lettera..... al presente atto, al Foglio n.mappali n.

Dette aree formano un solo corpo avente per consorti:

a nord:

ad ovest:

a sud:

ad est:

La cessione della suddetta area avviene contestualmente alla firma del presente atto. Rimane a carico dell'attuatore l'obbligo di mantenere l'area in questione in condizione di decoro per quanto attiene alla pulizia e allo sfalcio, sino a quando il Comune non provvederà all'attuazione della destinazione d'uso prevista dal PRGC.

La cessione che precede, segue a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni e servitù di ogni genere inerenti agli immobili ceduti, che vengono trasferiti alla parte acquirente, liberi da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

L'attuatore espressamente dichiara e garantisce che le aree in oggetto sono libere da persone e cose, da diritti di terzi che limitano la libera edificabilità del suolo ceduto, da qualsiasi vincolo enfiteutico, di affitto, nonché da ipoteche od iscrizioni pregiudizievoli.

L'area in oggetto è attualmente interclusa tra le particelle n.264-477-638; in attesa della sistemazione dell'area per la destinazione a servizi pubblici prevista dal PRGC, l'accesso dalla via Cardinal Massaia sarà garantito attraverso il passaggio

- sull'area a servizi funzionale all'ambito A (assoggettato ad uso pubblico) gravata da servitù perpetua di uso pubblico ai sensi del successivo art. 6;

- sull'area fondiaria dell'ambito B produttivo, sulla quale il proponente costituisce con il presente atto, a titolo gratuito, servitù temporanea di passaggio pedonale e carraio a favore del Comune di Casale Monferrato che accetta, avente larghezza pari a minimo mt 2,50.

La presente servitù cesserà nel momento in cui il Comune provvederà all'attuazione della destinazione d'uso prevista dal PRGC per l'area a servizi afferente la destinazione produttiva come indicata in planimetria tav n4A-4B lett.D.

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, l'attuatore dichiara che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera, lettura omessa per espressa volontà delle parti.

Ogni spesa inerente al trasferimento, comprese il frazionamento e l'accatastamento, è posta a carico dell'attuatore che rinuncia a qualsiasi pretesa nei confronti del Comune.

Art. 6 - Assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree private destinate alle opere di urbanizzazione definite a standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e ss.mm.

L'Attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, assoggetta ad uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito ed in perpetuo, le aree definite a standard indicate nell'elaborato del P.E.C. destinate a pubblici servizi afferenti l'attività terziaria pari a mq. 767,00 come riportato a titolo esemplificativo sulla tav. 4A-4B del PEC. con la lettera A.

Le aree da assoggettare in modo permanente ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Fg..., mappale (in corso di frazionamento) il tutto meglio rappresentato nella tav. 4A-4B del PEC.

L'Attuatore garantisce che le aree suddette sono libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare l'assoggettamento permanente all'uso pubblico delle stesse.

Ogni eventuale diritto reale o personale che si vorrà costituire sulle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico dovrà essere compatibile con lo stesso e non potrà diminuirne o limitarne la funzione.

Sono compatibili con l'uso pubblico sia la servitù costituita a favore del Comune per l'accesso all'area a servizi, come indicata in planimetria tav n.4A con la lettera D di cui all'art. 5 che quella futura che l'attuatore costituirà per l'accesso all'ambito B produttivo, da via Cardinal Massaia.

Le opere necessarie per attrezzare la suddetta area consistono nella realizzazione di parcheggio pubblico e del verde, comprensivi delle reti ed impianti di illuminazione pubblica, smaltimento dei liquami e sistema irriguo, e ogni altra opera e sottoservizio direttamente funzionale alla sua realizzazione, il tutto come risulta dalla tav. 6 del PEC.

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

Il progetto delle opere contenuto negli elaborati del P.E.C. ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto preliminare così come definito all'art. 93 del Dlgs 163/2006 e s.m.i.

Il costo complessivo previsto delle opere è € 8.607,72 come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato all.4 e sarà garantito con la prestazione di una fidejussione, secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

Tali opere, sono funzionali alla parte terziaria dell'insediamento e pertanto da concludersi entro la data di attivazione dell'attività che si insedierà nell'ambito A.

L'uso pubblico delle aree su cui insistono le opere, pur assoggettate in modo permanente all'uso pubblico sin dalla stipula del presente atto, si manifesterà a partire dal rilascio della presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) delle opere stesse, previa acquisizione dei pareri come descritto al successivo art. 8;

Contestualmente alla segnalazione certificata di agibilità sarà ufficializzata l'apertura delle aree all'uso pubblico e la fruizione da parte della collettività delle relative opere con apposito verbale in contraddittorio.

Il vincolo di destinazione così costituito resterà efficace nel tempo salva la facoltà del Comune di autorizzarne lo svincolo o di modificarne le condizioni, per sopravvenute mutate esigenze di carattere urbanistico.

Il Comune mantiene altresì la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico e le opere ivi costruite, per sopravvenute esigenze di pubblica utilità o per reiterate 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.

Art. 7– Obblighi dell’Attuatore in merito alla esecuzione e manutenzione delle opere di cui all’art. 6

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 (P.d.C) contestuale al titolo edilizio per realizzare le opere necessarie per la trasformazione d’uso dell’immobile terziario.

Il dettaglio degli elaborati grafici del citato P.d.C. sarà quello di un progetto definitivo-esecutivo per la cui definizione si rinvia all’art. 93 del Dlgs 163/2006 e s.m.i. quest’ultimo sarà oggetto di parere preventivo degli Uffici tecnici competenti, nell’ambito dell’istruttoria per il rilascio del citato P.d.C.

Ogni eventuale variante in corso d’opera rispetto al progetto assentito in sede di rilascio del P.d.C. dovrà essere autorizzata con le stesse modalità.

La progettazione e l’esecuzione dei lavori a cura e spese dell’Attuatore dovranno rispettare le norme in materia.

Il Comune resta estraneo ai rapporti che verranno stipulati fra l’Attuatore e gli imprenditori per l’esecuzione degli interventi previsti.

Nell’esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, l’Attuatore si impegna ad applicare o a far applicare nei confronti degli addetti all’esecuzione delle opere, condizioni economiche e di sicurezza conformi alle normative generali e di settore vigenti al momento della loro realizzazione.

b) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle opere e alla assunzione di ogni responsabilità civile e penale inerente l’uso ed in particolare della superficie a parcheggio asservita all’uso pubblico di cui al precedente art.6 comprendendo altresì lo sgombero neve, l’allaccio e il pagamento delle spese per tutti i consumi;

c) A consentire il libero e pubblico accesso e sosta nelle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico di cui all’art. 6 durante i periodi e gli orari di apertura dell’attività insediata nell’ambito A , e su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni (sbarra/catena o fittoni motorizzati).

All’Attuatore è consentito all’interno delle aree private assoggettate in modo permanente ad uso pubblico, installare un impianto pubblicitario di tipo permanente (cartello pubblicitario), come indicato nella tav. 6 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. 8 – Dichiarazione di conformità e rilascio della segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 6

L'attuatore riconosce al Comune, nella persona dei tecnici da esso delegati, il potere di eseguire verifiche e prove preliminari, durante i lavori, sulle opere di urbanizzazione definite all'articolo 6 della presente convenzione, allo scopo di intervenire tempestivamente nel caso in cui non fossero rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nei progetti esecutivi approvati o assentiti con il P.d.C..

Le verifiche possono consistere nell'accertamento della rispondenza dei materiali impiegati con quelli stabiliti dal progetto, nel controllo delle installazioni secondo i progetti esecutivi approvati, nelle prove parziali di funzionamento degli impianti e in quant'altro risulti utile allo scopo definito al precedente comma.

Dei risultati delle verifiche e delle prove preliminari di cui sopra, il Comune redige regolare verbale, acquisiti i nulla osta od autorizzazioni necessari degli enti erogatori/gestori dei servizi a rete.

L'Attuatore avrà l'obbligo di fornire, senza diritto a compenso, le prestazioni, la mano d'opera, i mezzi necessari per le operazioni di verifica da parte del Comune, nonché permettere l'accesso ai cantieri al personale addetto alle verifiche.

I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in 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 garanzia della stessa per le parti di lavoro e materiali già controllati.

Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo all'Attuatore, né alcuna preclusione in capo al Comune.

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 il rilascio 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.

A seguito della presentazione della segnalazione certificata di agibilità i tecnici comunali verificheranno 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 sospenderanno l'efficacia della segnalazione certificata di agibilità 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 terziario e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate in modo permanente ad uso pubblico.

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

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

Ai sensi dell'art. 45, comma 1°, punto 2) della L.R. n. 56/77, si conviene di determinare la quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001, applicando le tariffe vigenti al rilascio del permesso di costruire, approvate con deliberazione consiliare.

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e, pertanto, ogni determinazione a riguardo verrà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

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

Art. 11 - Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore ha prestato a favore

del Comune le seguenti garanzie bancarie/assicurative

- a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 6, fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità delle opere stesse, di importo pari ai costi delle opere da realizzare stimati in €9.468,49 come risulta dal progetto preliminare allegato al P.E.C. aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n....., da assimilarsi al versamento della somma con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.
- a garanzia dell'assoggettamento permanente ad uso pubblico delle aree su cui insistono le opere di cui all'art. 5 ed in particolare degli obblighi di cui all'art. 6 lett. b) e c), fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta,

tacitamente rinnovabile di anno in anno per anni 11 dalla stipula della presente convenzione, per l'importo di €. 6.656,79 (€ 7,89*767*1,10) 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.

In caso di inadempienza contrattuale, l'Attuatore autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette a prima richiesta in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio annuale, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

L'Attuatore espressamente rinuncia ad opporre al Comune le eccezioni che la stessa o gli aventi causa potrebbe opporre.

Qualora in sede di P.d.C., il costo delle opere risultassero superiori a quelli posti a base della garanzia prestata, l'Attuatore si impegna a richiesta, ad integrare la polizza con la somma corrispondente alla differenza.

L'Attuatore si obbliga altresì, a semplice richiesta del Comune, ad integrare il valore della garanzia finanziaria, rispetto all'importo sopraindicato, nel caso in cui si appalesi insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT, nonché a reintegrare la garanzia medesima, qualora essa sia utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

La suddetta integrazione dovrà avvenire entro giorni 10 dalla richiesta del Comune a mezzo di raccomandata a.r.

Le garanzie prestate verranno svincolate:

- a) a seguito di emissione del certificato di agibilità delle opere di cui all' art. 5 con le modalità di cui all'art. 7;
- b) un anno dopo la scadenza della presente convenzione (11 anni dalla data di stipula) o in caso di acquisizione gratuita della proprietà delle aree da parte del Comune.

Art. 12 - Sanzioni convenzionali

Oltre alla sanzione prevista all'art. 4 della presente convenzione e di quelle stabilite dalla vigente legislazione statale e regionale in materia edilizia, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

- a) la mancata o incompleta realizzazione delle opere di cui all'art.6 o la presenza di vizi e difformità delle stesse comporteranno la sospensione della segnalazione

certificata di agibilità delle opere stesse, sino al completamento della realizzazione ovvero sino alla eliminazione dei vizi e conseguentemente dell'immobile destinato all'attività terziaria dell'ambito A, in quanto funzionalmente indispensabili per l'insediamento delle attività.

b) il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 6 lett. b) e c) inerenti l'assoggettamento permanente ad uso pubblico e la manutenzione delle aree, comporterà diffida formale ad adempiere entro congruo periodo di tempo, trascorso il quale il Comune potrà provvedere direttamente con rivalsa delle spese sull'Attuatore e con prelievo dalla garanzia di cui al precedente art. 11 punto 2;

c) in caso di persistente reiterazione del comportamento inadempiente dell'Attuatore alle condizioni previste nella presente convenzione, che comprometta o diminuisca l'uso pubblico e pacifico delle aree a standard e delle opere ivi costruite, il Comune si riserva la facoltà, in aggiunta alle sanzioni di cui ai precedenti punti, di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle suddette aree e opere, avvalendosi della sopra citata garanzia fideiussoria e con le modalità di cui al precedente art. 11.

Art. 13 - Trasferimento degli obblighi

Qualora l'attuatore proceda alla alienazione degli immobili lottizzati, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli ambiti, gli obblighi e gli oneri della presente convenzione. La presente convenzione dovrà comunque essere espressamente richiamata in ogni atto di trasferimento che dovrà essere inviato in copia al Comune entro quindici giorni dalla stipula.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo l'attuatore sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dell'immobile.

I proprietari delle aree ed i loro successori aventi causa, nella esecuzione degli interventi previsti dal P.E.C. dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Art. 14 - Controversie

Ogni controversia sull'esecuzione ed interpretazione della presente Convenzione è deferita alla giurisdizione competente.

Art. 15 - Varie

Ai fini fiscali si precisa che il presente atto verrà registrato a tassa fissa ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nonché dell'art. 1 comma quarto del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131 - tariffa parte prima.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico dell'attuatore.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte e dichiarano espressamente di esonerare il Conservatore dell'iscrizione di ipoteca legale in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo sollevano il Conservatore stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai suoi regolamenti in vigore e, in particolare, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla legge regionale del 5 dicembre 1977 n. 56, alla legge 11 febbraio 1994 n. 109 e relativo regolamento di attuazione e rispettive modifiche ed integrazioni, per quanto attiene alla progettazione.