

Repertorio n.

Raccolta n.

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE

CON IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO,

E TRASFERIMENTI DI IMMOBILI OGGETTO DI CONVENZIONE EX

ART. 32 DPR 601/73

RELATIVA ALLA CESSIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E

SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21.6 DELLE N.D.A. DEL

P.R.G.C. E SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICHE

(/ /2021)

L'anno duemilaventuno il giorno

del mese di

in Casale Monferrato, nella sala riunioni posta al sesto piano del palazzo della sede Buzzi Unicem SpA, in Via Luigi Buzzi 6.

Avanti me, avv. Francesco PENE VIDARI,

notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, con residenza in Torino, sono personalmente comparsi i signori:

- MARTINOTTI Roberto, nato a Casale Monferrato il 18 giugno 1958, domiciliato per la carica in Casale Monferrato presso la casa comunale in via Mameli n. 10, che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente Responsabile del settore di Pianificazione Urbana e Territoriale Patrimonio del Comune di Casale Monferrato (tale nominato con decreto del Sindaco) in nome, per conto ed in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI CASALE MONFERRATO"**, con sede in Casale Monferrato, via Mameli numero 10, codice fiscale 00172340069, in appresso indicato come COMUNE, autorizzato al presente atto con delibera della Giunta Comunale numero del

(eseguibile in data

che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale previa dispensa di darne lettura;

- FERRITTO Giuseppe, nato a Ozieri (SS) il 6 dicembre 1967, domiciliato per la carica a Casale Monferrato (AL), Via Luigi Buzzi n. 6, nella sua qualità di procuratore della

"Buzzi Unicem SpA", con sede in Casale Monferrato (AL), Via Luigi Buzzi n. 6, capitale sociale euro 123.636.658,80 (centoventitremilioniseicentotrentaseimilaseicentocinquantotto/80) interamente versato, iscritta nel registro delle imprese - ufficio di Alessandria, numero di iscrizione e codice fiscale 00930290044, in virtù di procura a rogito Marina ACETO, Notaio in Casale Monferrato, in data 30 luglio 2020, repertorio n. 12178/9166 registrata a Casale Monferrato (AL) il 3 agosto 2020 al n. 1643, serie 1T., che in copia conforme trovasi allegata a precedente atto a mio rogito in data 5 agosto 2020, repertorio n. 78435/13827, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Torino in data 11 agosto 2020 al numero 33887 serie 1T, rilasciata in virtù di procura a rogito Marina ACETO, Notaio in Casale Monferrato, in data 21 dicembre 2019, repertorio n. 11386/8622,

registrata a Casale Monferrato (AL) il 16 gennaio 2020 al numero 139 serie 1T, regolarmente iscritta presso il Registro delle Imprese di Alessandria nel presente atto denominato anche come proponente-cedente;

- **BUZZI Pietro**, nato a Casale Monferrato (AL) il giorno 22 gennaio 1961, residente a Casale Monferrato (AL), corso Giovane Italia n. 39, codice fiscale BZZ PTR 61A22 B885D,

di cittadinanza italiana, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, il quale interviene al presente atto sia in proprio che nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della:

"CAI - Conversione Area Industriale S.r.l.", con sede in Casale Monferrato (AL), corso Giovane Italia n. 39, col capitale sociale di euro 10.000 (diecimila) interamente versato, iscritta nel registro delle imprese - ufficio di Alessandria, numero di iscrizione e codice fiscale 02639170063;

- **BUZZI Luisa**, nata a Casale Monferrato (AL) il giorno 16 ottobre 1992, residente a Casale Monferrato (AL), corso Giovane Italia n. 39, codice fiscale BZZ LSU 92R56 B885B, di cittadinanza italiana, coniugata in regime di separazione dei beni;

Nel presente atto denominati nel proseguo anche come proponenti-attuatori.

PREMESSO CHE:

1. BUZZI UNICEM SpA è proprietaria degli immobili e delle aree pertinenziali, in totale estese mq catastali 22.002 (21.700 a

livello urbanistico), poste in Casale Monferrato, con accesso da Via Oggero 12, 18, 20, così di seguito catastalmente individuate al Catasto Fabbricati:

. foglio 54 n. 610 sub. 8 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano S1-T-1 - zona censuaria 1 - cat. D/8 - rendita catastale euro 1.579,60,

. foglio 54 n. 610 sub. 9 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. C/7 - cl. 1 - mq 539 - rendita catastale euro 334,05,

. foglio 54 n. 610 sub. 10 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. C/7 - cl. 1 - mq 520, rendita catastale euro 322,27,

. foglio 54 n. 610 sub. 11 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. E/9, rendita catastale euro 218,80

. foglio 54 n. 610 sub. 12 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T-1 - zona censuaria 1 - cat. C/2 - cl 1 - mq 107 rendita catastale euro 138,15,

. foglio 54 - 610 - sub.14 bene comune non censibile,

. foglio 54 n. 956 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria 1 - area urbana di mq 146,

. foglio 54 n. 958 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria 1 - area urbana di mq 19,

. foglio 54 n. 957 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria 1 - area urbana di mq 950,

. foglio 54 n. 955 sub. 5 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 11, rendita catastale euro 681,72,

. foglio 54 n. 955 sub. 2 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 6,5, rendita catastale euro 402,84,

. foglio 54 n. 955 sub. 3 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 4, rendita catastale euro 247,90,

. foglio 54 n. 955 sub. 6 bene comune non censibile relativamente ai subb 2-3.

- Detti fabbricati sono così identificati al Catasto Terreni:

. foglio 54 n. 610 - ENTE URBANO di ettari 01.92.49

. foglio 54 n. 956 - ENTE URBANO di ettari 00.01.46;

. foglio 54 n. 958 - ENTE URBANO di ettari 00.00.19;

. foglio 54 n. 957 - ENTE URBANO di ettari 00.09.50;

. foglio 54 n. 955 - ENTE URBANO di ettari 00.16.38.

2. Con domanda in data _____ assunta al protocollo Generale del Comune di Casale Monferrato al n. _____ la BUZZI UNICEM SpA, unitamente ai proponenti-attuatori degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica: CAI Conversione Area Industriale S.r.l., BUZZI Pietro e BUZZI Luisa, cessionari degli immobili oggetto della convenzione, hanno chiesto al Sindaco del Comune di Casale Monferrato:

- di stipulare convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C. sulle aree sopraindicate;
- di approvare il progetto definitivo dell'area destinata a servizi pubblici – parcheggio ad uso pubblico – individuata all'interno del subambito oggetto della presente Convenzione, composto dai seguenti elaborati:
 1. Relazione tecnico-illustrativa
 2. Corografia
 3. Planimetria fotografica
 4. Planimetria di rilievo
 5. Planimetria di PRGC
 6. Planimetria catastale ed elenco ditte
 7. Planimetria di progetto
 8. Sezioni tipo e particolari costruttivi
 9. Computo metrico estimativo
 10. Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
 11. Relazione illuminotecnica (Studio PRP - elab. I001)
 12. Planimetria illuminazione parcheggio (Studio PRP - elab. I002)
 13. Relazione dimensionamento scarichi (Studio PRP - elab. RM01).
 14. Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (Studio PRP - elab. F001)

- di approvare il progetto definitivo della viabilità composto dai seguenti elaborati:
 1. Relazione tecnico-illustrativa
 2. Corografia
 3. Planimetria fotografica
 4. Planimetria di rilievo
 5. Planimetria di PRGC
 6. Planimetria catastale ed elenco ditte
 7. Planimetria di progetto
 8. Profili longitudinali via Oggero e rotatoria
 9. Sezioni trasversali Via Oggero
 10. Sezioni trasversali rotatoria
 11. Sezioni tipo e particolari costruttivi
 12. Planimetria segnaletica
 13. Planimetria di tracciamento
 14. Computo metrico estimativo
 15. Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
 16. Relazione illuminotecnica (Studio PRP - elab. I001)
 17. Planimetria illuminazione pubblica (Studio PRP - elab. I002)
 18. Relazione dimensionamento scarichi (Studio PRP - elab. RM01).
 19. Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (Studio PRP - elab. F001).

Si precisa che le opere di cui ai progetti testè elencati, saranno eseguite a cura e spese dei proponenti-attuatori.

3. Per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree di cui trattasi si devono osservare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 93-29164 del 6 giugno 1989 e, ultima in ordine di tempo, la Variante al P.R.G.C. n. 26, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 29 ottobre 2020, che delimita appositi ambiti e relativi sub ambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche schede-norma e schede-progetto aventi contenuto di Piano esecutivo e precisamente individua le aree di concentrazione volumetrica e quelle da acquisire per interventi pubblici necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. Gli immobili citati alla precedente premessa appartengono all'Ambito di intervento n. 2: AREE DI VIA OGGERO, Sub-ambito n. 2B Frp2, 2B Fg, 2B Cr 1.1 e l'art. 21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente prevede i seguenti parametri urbanistici:

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territoriale	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
2B Frp2	13.648	13.648	--	2.625	--	2.625	--	--	
2B Fg	6.418	5.407	61	2.120	950	1.170	--	1.011	
2B Cr1.1	1.634	1.626	8	1.106	--	1.106	--	8	

All'interno del Sub-ambito sono individuate le aree da cedere all'amministrazione per opere di urbanizzazione primaria

(viabilità), nonché le aree da destinare e Servizi Pubblici non soggette a cessione diretta ma identificate come aree private assoggettate ad uso pubblico, nonché infine le aree per Servizi Pubblici non reperite nel comparto ma monetizzate;

5. Gli immobili oggetto della presente Convenzione Urbanistica Attuativa, sono puntualmente delineati nelle Tavv. n. 3c1, 3f2a e 3f2b del P.R.G.C. vigente;
6. Gli interventi previsti possono essere realizzati ai sensi dell'art. 13, comma 4° della L.R. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni, senza l'approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante il rilascio di idoneo titolo edilizio previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e assoggettamento ad uso pubblico delle aree private destinate a servizi pubblici; Ai sensi dell'art. 21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C., al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), ciascun sub-ambito dovrà partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per l'intero ambito di appartenenza. In caso di assenza o insufficienza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del perimetro del sub-ambito considerato rispetto quella necessaria, la quota mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della stipula

della Convenzione relativa all'attuazione delle previsioni del PRGC nel sub-ambito 2B. L'importo della monetizzazione è stato determinato, in forza di Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 29 maggio 2020, per l'Ambito 2 – Ronzone, in euro/mq 13,68 – o comunque l'importo che sarà vigente al momento della sottoscrizione della Convenzione;

7. ai sensi dell'art.21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C., ai fini del rilascio dei permessi di costruire è obbligatoria la realizzazione, a carico del sub-ambito 2B, della rotatoria di via Oggero in prossimità dell'area per servizi pubblici Csr19;
8. i permessi di costruire relativi agli edifici da ristrutturare e da edificare all'interno del subambito 2B, potranno essere richiesti immediatamente dopo la richiesta del Permesso di Costruire relativo alla costruzione della rotatoria suddetta;
9. i proponenti-attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e confermato da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PARTE PRIMA

CONVENZIONE URBANISTICA

art. 1) Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

art. 2) L'attuazione, da parte dei proponenti-attuatori : CAI - Conversione Area Industriale S.r.l., BUZZI Pietro e BUZZI Luisa con il consenso del proponente-cedente BUZZI UNICEM SpA, cessionari degli immobili oggetto di convenzione come infra dettagliato, di ogni intervento edilizio di cui in premessa avverrà in conformità alle prescrizioni, ai vincoli e alle disposizioni indicate rispettivamente: nell'art. 21.6 "Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto" delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 93-29164 del 6 giugno 1989 e relativa, ultima in ordine di tempo, Variante al P.R.G.C. n. 26, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 29 ottobre 2020; nonché nelle tavole 3f del P.R.G.C., specificatamente previste per l'ambito di intervento n. 2: AREE DI VIA OGGERO sub-ambito n. 2B, nonché secondo gli elaborati progettuali allegati all'idoneo titolo edilizio previsto dalla vigente normativa i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente.

Gli elaborati dei due progetti, di cui al punto 2 delle premesse sono da intendersi come parte integrante del presente atto.

Tali elaborati sono stati approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. e hanno acquisito natura di atti pubblici, ne è qui omessa la allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni dettaglio.

Il Comune conserva nei propri archivi tali elaborati e provvede a consentirne la visione nonché al rilascio di copie.

Gli elaborati suddetti, relativi alle opere di urbanizzazione, sono espressi al livello di progettazione definitiva ai sensi dell'art. 23, d.lgs. 50/2016

art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

La presente convenzione disciplina l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle seguenti aree che risultano da Piano Regolatore Comunale con una superficie territoriale di mq 21.700, mentre a Catasto risultano essere in totale mq 22.002, poste in Casale Monferrato, con accesso da Via Oggero 12, 18, 20, così di seguito catastalmente individuate al Catasto Fabbricati:

. foglio 54 n. 610 sub. 8 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano S1-T-1 - zona censuaria 1 - cat. D/8 - rendita catastale euro 1.579,60,

. foglio 54 n. 610 sub. 9 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. C/7 - cl. 1 - mq 539 - rendita catastale euro 334,05,

. foglio 54 n. 610 sub. 10 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. C/7 - cl. 1 - mq 520, rendita catastale euro 322,27,

. foglio 54 n. 610 sub. 11 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T - zona censuaria 1 - cat. E/9, rendita catastale euro 218,80

. foglio 54 n. 610 sub. 12 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - piano T-1 - zona censuaria 1 - cat. C/2 - cl 1 - mq 107 rendita catastale euro 138,15,

. foglio 54 - 610 - sub.14 bene comune non censibile,

. foglio 54 n. 956 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria
1 - area urbana di mq 146,

. foglio 54 n. 958 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria
1 - area urbana di mq 19,

. foglio 54 n. 957 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - - zona censuaria
1 - area urbana di mq 950,

poste alle coerenze di Via Aristide Oggero, particelle 955, 926,
939, 959, 822, 677, 24, 886 tutte dello stesso foglio 54

. foglio 54 n. 955 sub. 5 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona
censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 11, rendita catastale euro
681,72,

. foglio 54 n. 955 sub. 2 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona
censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 6,5, rendita catastale euro
402,84,

. foglio 54 n. 955 sub. 3 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona
censuaria 1 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 4, rendita catastale euro
247,90,

. foglio 54 n. 955 sub. 6 bene comune ai subb 2-3 non censibile,
posti alle generali coerenze di Via Aristide Oggero, particelle 958 e
610 dello stesso foglio 54.

- Detti fabbricati sono così identificati al Catasto Terreni:

. foglio 54 n. 610 - ENTE URBANO di ettari 01.92.49

. foglio 54 n. 956 - ENTE URBANO di ettari 00.01.46;

. foglio 54 n. 958 - ENTE URBANO di ettari 00.00.19;

. foglio 54 n. 957 - ENTE URBANO di ettari 00.09.50;

. foglio 54 n. 955 - ENTE URBANO di ettari 00.16.38

della superficie catastale complessiva di mq. 22.002 (ventiduemiladue).

Per tale subambito il P.R.G.C. vigente prevede i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 21.6 delle norme di attuazione citati in premessa nonché alle schede di progetto contenute nelle tavole di piano individuate come Tavv. 3f2a e 3f2b.

La richiesta di convenzione urbanistica citata in premessa, in conformità alle indicazioni del P.R.G.C. vigente, prevede l'utilizzazione urbanistica degli immobili anzidetti secondo le seguenti destinazioni d'uso:

A) Sub-Ambito 2B - CR1.1

- aree a prevalente destinazione residenziale all'interno della quale è previsto il recupero di edificio a destinazione d'uso residenziale esistente, di complessivi mq 1.626 (millesecentoventisei) (superficie catastale di mq 1.638), ovvero la particella 955 anzi citata;

- aree destinate a pubblici servizi afferenti la residenza di mq 1.106 (millecentosei) completamente da monetizzare;

- aree destinate alla viabilità mq. 8 (superficie catastale mq 19), ovvero la particella 958 suddetta;

Il Volume a destinazione residenziale ammesso è pari a mc 2.437.

B) Sub-Ambito 2B - Fg

- area destinata all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative,

espositive-fieristiche, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici, villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione ecc.) di complessivi mq. 5.601 (cinquemilaseicentouno), ovvero la particella 610 in parte, suddetta;

- aree destinate a pubblici servizi afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto mq. 2120 (duemilacentoventi) di cui 950 (novecentocinquanta) all'interno del sub-ambito da cedere gratuitamente o da assoggettare ad uso pubblico, ovvero la particella 957 suddetta, la restante porzione di mq 1.170 (millecentosettanta) da monetizzare;

- aree destinate alla viabilità pubblica mq 61 (sessantauno) - (superficie catastale mq. 146), ovvero la particella 956 suddetta.

La superficie utile lorda di pavimento ammessa per gli edifici e gli stabili al servizio delle varie attività (ricreative, espositive-fieristiche, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione ecc.) ammonta a totali mq. 2.650;

C) Sub-Ambito 2B - Frp2

- area destinata all'insediamento di attrezzature turistico-ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici) interamente destinata all'edificazione di un complesso turistico ricettivo all'aperto quali campeggio e/o villaggio turistico come disciplinati dalla L.R. 22 febbraio 2019 n.5 e s.m.i., per un numero massimo di 250 utenti, variamente distribuiti tra allestimenti mobili (tende, roulotte,

caravan, case mobili) e fissi, insistente su un'area di proprietà privata estesa mq 13.648 (tredicimilaseicentoquarantaotto);

- aree destinate a pubblici servizi afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto mq. 2625 (duemilaseicentoventicinque) completamente da monetizzare.

La superficie utile lorda di pavimento ammessa per gli edifici stabili al servizio dell'attività (alloggio custode, bungalow stabilmente infissi al suolo, servizi igienici, reception, impianti attività sportive ecc.) ammonta a totali mq. 2.500.

Le destinazioni d'uso anzidette per i tre subambiti descritti, non potranno essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni della destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della Parte cedente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

art. 4) Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, comma 1, Legge Regionale 56/77.

La BUZZI UNICEM SpA, proponente cedente, in conformità all'art. 21.6 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente e in relazione al disposto del primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale 56/1977, nonché del quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765,

cede gratuitamente al Comune di Casale Monferrato le aree per le opere di urbanizzazione primaria (standard) individuate all'interno del sub-ambito 2B Cr 1.1 e 2B Fg oggetto della presente convenzione e quantificate come segue:

- area destinata a marciapiede e viabilità di mq. 19, tale area è censita al Catasto Fabbricati come segue: foglio 54 n. 958 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - area urbana di mq 19, la stessa area è classificata al Catasto Terreni al foglio 54 n. 958 - ENTE URBANO di ettari 00.00.19;

- area destinata a viabilità di mq. 146, tale area è censita al Catasto Fabbricati come segue: foglio 54 n. 956 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - area urbana di mq 146, la stessa area è classificata al Catasto Terreni al foglio 54 n. 956 - ENTE URBANO di ettari 00.01.46.

Ai sensi dell'articolo 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in relazione ai terreni oggetto del presente atto, la BUZZI UNICEM SpA mi presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 19/01/2021, prot. n. 439/2021, che si allega al presente sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, previa dispensa di darne lettura;

mi dichiara altresì che:

- i terreni hanno la destinazione risultante dal predetto certificato,
- non sono intervenute a tutt'oggi modificazioni degli strumenti urbanistici,

- non risulta trascritta alcuna ordinanza del Comune accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

art. 4 bis) Trasferimenti a soggetti attuatori

art. 4 bis 1) Trasferimento a CAI - Conversione Area Industriale S.r.l. nel rispetto e in attuazione della Convenzione di cui sopra.

-----OMISSISS-----

art. 4 bis 2) Trasferimento a BUZZI Pietro nel rispetto e in attuazione della Convenzione di cui sopra.

-----OMISSISS-----

art. 4 bis 3) Trasferimento a BUZZI Luisa nel rispetto e in attuazione della Convenzione di cui sopra.

-----OMISSISS-----

CLAUSOLE COMUNI AI TRASFERIMENTI

Costituzione Condominio di fatto

-----OMISSISS-----

Art. 5) 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 e monetizzazione.

Subambiti 2B Cr 1.1 e 2B Frp2

I proponenti-attuatori, in conformità all'art.21.6 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente e in relazione al disposto del primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/77, nonché del quinto comma dell'art.8 della Legge 06.08.1967 n. 765, prendono atto

che, relativamente ai subambiti 2B Frp2 e 2B Cr 1.1 oggetto della presente convenzione, il P.R.G.C. vigente non prevede la cessione diretta di aree per le opere di urbanizzazione secondaria (standards),

Poiché, ai sensi dell'art.21.6 delle N.d.A del P.R.G.C., ogni subambito deve partecipare alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (standards) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile nonché in conformità alla deliberazione della Giunta Comunale n. 162 del 29/05/2020 la Parte proponente-attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, corrisponde al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione della intera quota mancante di mq 2625 (riferita al subambito 2B Frp2) e di mq 1106 (riferita al subambito 2B Cr 1.1) delle aree per servizi pubblici (standards), l'importo di euro 51.040,08 (cinquantaunomilaquaranta/08), (pari a €/mq. 13,68xmq. 3731) - di cui euro 35.910,00 (trentacinquemilanovecentodieci/00) per i mq 2.625 dell'area Frp2 ed euro 15.130,08 (quindicimilacentotrenta/08) per i mq 1.106 dell'area Cr 1.1 - come risulta dalla quietanze n., e n..... .delrilasciate dalla Tesoreria Comunale presso, allegate al presente atto sotto le lettere "N" e "O".

Subambito 2B Fg

I Proponenti-attuatori, in conformità all'art.21.6 delle N.d.A del P.R.G.C. vigente e in relazione al disposto del primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/77, nonché del quinto

comma dell'art.8 della Legge 06.08.1967 n. 765, assoggettano gratuitamente in perpetuo a favore del Comune di Casale Monferrato le aree per le opere di urbanizzazione secondaria (standards) individuate all'interno del sub-ambito 2B Fg oggetto della presente convenzione e quantificate in complessivi mq. 950 destinate a uso parcheggio pubblico, tale area è censita al Catasto Fabbricati al foglio 54 n. 957 VIA ARISTIDE OGGERO n. 18 - zona censuaria 1 - area urbana di mq 950, la stessa area è classificata al Catasto Terreni al foglio 54 n. 957 - ENTE URBANO di ettari 00.09.50.

In considerazione del fatto che tali aree sono insufficienti rispetto la quota pari a mq. 2120 proporzionalmente dovuta in base alla cubatura realizzabile e in conformità alla deliberazione della Giunta Comunale n. 162 del 29/05/2020, la Parte proponente-attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, corrisponde al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione della quota mancante di mq. 1170 delle aree per servizi pubblici (standards), l'importo di euro 16.005,60 (sedicimilacinque/60) (pari a €/mq. 13,68* mq. 1170) come risulta da quietanza n.delrilasciata dalla Tesoreria Comunale presso, allegata al presente atto sotto le lettere "P"

Le aree qui assoggettate ad uso pubblico e sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni del Comune di Casale Monferrato, a seguito di esatto frazionamento, al Foglio 54,

particella 957, il tutto meglio rappresentato nell'estratto di mappa catastale allegato al presente atto sotto la lettera "Q".

L'effettivo assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui al precedente comma si concretizzerà, senza necessità di ulteriori atti formali, alla segnalazione certificata del rilascio del certificato di agibilità delle opere stesse e loro consegna al Comune, come descritto al successivo art. **6**).

La parte proponente-attuatore garantisce sin da ora, che le aree suddette sono e saranno libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare l'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.

Le opere necessarie per attrezzare le suddette aree, sono da realizzarsi a cura e spese dei proponenti-attuatori, e consistono nella realizzazione di parcheggio con la presenza di alberature, comprensivo delle reti ed impianti di illuminazione, sistema irriguo, e ogni altra opera e sottoservizio direttamente funzionale alla loro realizzazione, così come risulta dagli elaborati di progetto del progetto definitivo depositato presso il Comune di Casale Monferrato.

Il costo delle opere di cui al presente articolo, seppur realizzate su suolo privato assoggettato ad uso pubblico, non può essere

conteggiato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'insediamento.

Il progetto delle suddette opere, approvato con delibera GC n..... del _____ ha le caratteristiche e il dettaglio del progetto definitivo così come definito all'art. 23 del Dlgs 50/2016 e s.m.i.

Il costo complessivo previsto delle opere è € 100.831,22 (euro centomilaottocentotrentuno/22), come risulta dall'elaborato "Computo Metrico Estimativo" (progetto del parcheggio ad uso pubblico), allegato al progetto definitivo approvato con la Delibera di Giunta suddetta, è garantito con la prestazione di una fidejussione, secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Tali opere, sono funzionali all'insediamento e dovranno essere concluse entro la data di attivazione delle attività previste nel subambito 2B Fg.

L'uso pubblico delle aree su cui insistono le opere si manifesterà a partire dalla presentazione della segnalazione certificata - rilascio del certificato di agibilità delle opere stesse, previa acquisizione dei pareri come descritto al successivo art. 7; contestualmente alla verifica per il rilascio del certificato 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 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 ad uso pubblico e le opere ivi costruite, per sopravvenute esigenze di pubblica utilità o per reiterate violazioni degli obblighi imposti dal presente atto, come specificato al successivo art. 8 comma 8. 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. 5.1 – Obblighi dei proponenti – attuatori in merito alla esecuzione e manutenzione delle opere di cui all'art. 5

Con la sottoscrizione del presente atto i Proponenti-attuatori si impegnano, per sé stessi e loro aventi causa:

a. Alla realizzazione dei lavori relativi alle opere di cui all'art. 5.

- Per le suddette opere, i proponenti – attuatori dovranno presentare istanza di permesso di costruire contestuale a quella per il permesso di costruire relativo all'insediamento turistico ricettivo.

- Il dettaglio degli elaborati grafici del citato P.d.C. sarà quello di un progetto esecutivo per la cui definizione si rinvia all'art. 23 del Dlgs 50/2016 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 i proponenti-attuatori e gli imprenditori per l'esecuzione degli interventi previsti.

b. Alla manutenzione ordinaria e straordinaria, fintanto che ne saranno proprietari e permarrà l'assoggettamento ad uso pubblico, delle opere stesse 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. 5 comprendendo altresì lo sgombero neve, l'allaccio e il pagamento delle spese per tutti i consumi (quali, a titolo esemplificativo non esaustivo: acqua, illuminazione), in modo da assicurarne costantemente le migliori condizioni di efficienza, sicurezza, di pulizia e di decoro;

c. A consentire il libero e pubblico accesso e sosta nelle aree assoggettate di cui all'art. 5, a partire dalla presentazione della segnalazione certificata rilascio del certificato di agibilità, durante i periodi e gli orari di apertura della attività e, su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni con apposito cancello.

Art. 6 – Impegni relativi alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria – Nuova rotatoria su via Oggero all’intersezione con area per Servizi Pubblici Csr19, e realizzazione delle modifiche viabilistiche, agli accessi ed ai marciapiedi di via Oggero e degli accessi su via Gabotto.

I proponenti – attuatori si obbligano per sé stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire, ai fini del rilascio dei permessi di costruire relativi alle aree e fabbricati privati, ai sensi dell’art. 21.6 della norme di attuazione del P.R.G.C., la realizzazione a proprio carico, senza nessun scomputo dagli oneri di urbanizzazione, della rotatoria di via Oggero in prossimità dell’area per servizi pubblici Csr19, e delle opere di modifica viabilistica, dei marciapiedi e degli accessi lungo la via Oggero e degli accessi carrai lungo la via Gabotto, come meglio descritto nella tavola generale di assetto dell’area allegata con la lettera “P” già citata in precedenza. Si assume, per l’esecuzione delle opere, il costo previsto dal progetto definitivo. Questo dovrà essere formato secondo il computo redatto sulla base dei prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte ultimo edito così come riportato nel computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo già citato in precedenza e dell’importo complessivo pari a euro 129.036,24 (euro centoventinovemilatrentasei/24).

Le opere di cui al progetto definitivo approvato dalla Giunta, sono da intendersi comprensive delle reti ed impianti di illuminazione

pubblica, distribuzione dell'energia elettrica. Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi avvengono secondo le prescrizioni e le caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

I Proponenti-attuatori si impegnano a nominare un Direttore dei Lavori che dovrà svolgere le funzioni previste dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici di importo sotto la soglia prevista dalla Comunità Europea. I proponenti – attuatori si impegnano altresì a nominare un coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nonché a svolgere tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza nei cantieri. La proprietà delle opere sarà del Comune essendo le stesse realizzate direttamente dai proponenti – attuatori su aree cedute, contestualmente alla presente Convenzione, al Comune o su aree già di proprietà pubblica poiché interessate da viabilità pubblica.

Il Comune autorizza pertanto la detenzione dei proponenti-attuatori di tali aree al fine di attuare, tramite ditte appositamente incaricate, gli interventi previsti nel progetto.

Le modalità di affidamento e di esecuzione, la verifica della relativa contabilità ed il collaudo tecnico ed amministrativo delle opere descritte dal presente articolo sono effettuati nel rispetto delle norme vigenti; le verifiche e i collaudi devono rispettare ~~secondo~~ quanto previsto al successivo art. 7 .

Nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, i proponenti-attuatori si impegnano 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.

La presa in consegna da parte del Comune delle opere realizzate avviene dalla data del certificato di collaudo definitivo, anche di singole porzioni aventi autonoma funzionalità, restando inteso che, fino ad allora, è a carico dei proponenti - attuatori, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati.

Il Comune, nella sua qualità di futuro proprietario delle opere, assicura la piena ed attiva collaborazione per l'espletamento, in tempi coerenti con quelli di realizzazione dei manufatti, delle pratiche che si renderanno necessarie per l'attivazione delle opere.

Art. 7 – Verifiche e collaudi delle opere di urbanizzazione

I proponenti-attuatori riconoscono 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 5 e 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 eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione definite dagli articoli 5 e 6 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.

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.

I Proponenti-attuatori hanno 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.

I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in corso d'opera non escludono la responsabilità dei Proponenti-attuatori 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.

Tali controlli e verifiche non determinano l'insorgere di alcun diritto in capo ai Proponenti-attuatori, né alcuna preclusione in capo al Comune.

In particolare per le opere realizzate su aree private assoggettate ad uso pubblico di cui all'art 5:

- I Proponenti-attuatori daranno 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 il rilascio del certificato 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 richiesta, 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 sospeso sino alla eliminazione dei vizi stessi.
- La corretta segnalazione certificata di agibilità delle opere di cui all'art. 5 e 6 che precedono è condizione per la

presentazione delle successive segnalazione certificata di agibilità degli immobili che si andranno ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate.

In particolare per le opere di urbanizzazione primaria (rotatoria) esterne al subambito realizzate su aree pubbliche di cui all'art. 6:

- i proponenti-attuatori danno comunicazione a mezzo di lettera raccomandata, almeno 15 giorni 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.
- Ultimati i lavori, il direttore dei lavori incaricato dai proponenti-attuatori redige 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.

A seguito della trasmissione del certificato di ultimazione dei lavori, Il Comune:

- procede alla verifica provvisoria delle opere compiute;
- verbalizza, in contraddittorio con l'attuatore, 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;

- certifica, 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 segnaletica verticale ed orizzontale, etc.), l'ultimazione dei lavori e la conseguente possibilità di presentazione della segnalazione certificata degli interventi edilizi sulla proprietà privata purché le opere eseguite siano funzionali all'apertura della struttura turistico ricettiva e siano garantite agli utenti delle stesse tutte le necessarie condizioni di sicurezza;
- fissa, se necessario, un congruo termine affinché i proponenti-attuatori possano completare le opere. Il mancato rispetto di tale termine comporta 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 procede all'accoglimento del certificato di ultimazione lavori che viene sospeso sino alla eliminazione dei vizi stessi entro un congruo termine assegnato ai proponenti-attuatori, nel caso di accertata presenza, in sede di verifica provvisoria, di vizi e difetti che attengono alla funzionalità dell'opera.

Dalla data del certificato di ultimazione dei lavori, se accolto dal Comune, l'opera si intende ultimata, fermo restando l'obbligo dei

proponenti-attuatori di procedere nel termine fissato all'eliminazione dei difetti.

Le operazioni di collaudo tecnico-amministrativo, vengono eseguite da un professionista nominato dal Comune con oneri a carico dei proponenti-attuatori, e devono concludersi entro due mesi dalla data di ultimazione completa delle opere, compresa l'emissione del certificato e la relativa trasmissione dei documenti al Comune.

È facoltà di entrambe le parti richiedere, senza attendere l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione esterne al subambito, il collaudo parziale o totale di singole opere eseguite, purché aventi autonoma funzionalità, con le stesse modalità sopra descritte.

Il Collaudatore, in corso di collaudo, può 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, sono a carico dei proponenti-attuatori.

Della visita di collaudo è 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 dai proponenti-attuatori sarà firmato dal Direttore dei Lavori, da un rappresentante del Comune e da quanti altri intervenuti.

Qualora dalle visite e dagli accertamenti effettuati in sede di collaudo emergessero difetti di esecuzione imputabili ai proponenti-attuatori e tali da rendere necessari lavori di riparazione o completamento, li stessi sono tenuti ad eseguire entro congruo termine quanto prescritto dal Collaudatore.

Qualora l'opera risulti collaudabile, acquisiti i nulla osta necessari degli enti competenti, il Collaudatore emette il Certificato di collaudo con le modalità ed i termini definiti dalla normativa di riferimento che il Comune provvede 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, ha luogo l'accettazione delle opere da parte del Comune e la contestuale presa in possesso delle stesse;

In ogni caso per tutte le opere realizzate permane la responsabilità dei proponenti-attuatori per la rovina e i difetti delle cose immobili a norma dell'art. 1669 del codice civile.

Art. 8 - Garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, i proponenti-attuatori hanno già prestato, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti garanzie fideiussorie che rispettivamente e nell'ordine sottoscritto vengono consegnate al beneficiario.

a. a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 5 che precede, fidejussione di euro 110.914,34 (euro centodiecimilanovecentoquattordici/34) 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 € 100.831,22 (euro centomilaottocentotrentuno/22) come risulta dal computo metrico estimativo, 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.5 e degli obblighi di cui all'art. 5.1 fidejussione di euro 14.295,60 (quattordicimiladuecentonovantacinque/60) a semplice richiesta, per anni 11 dalla stipula della presente convenzione, di importo pari al valore presunto delle suddette aree, corrispondente a €12.996,00, aumentato del 10%, a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n. con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

c. a garanzia della realizzazione delle opere afferenti alla nuova rotatoria ed agli adeguamenti viabilistici dei marciapiedi e degli accessi carrai lungo via Oggero e degli accessi carrai su via Gabotto, di cui all'articolo 6, fideiussione di euro 141.939,86 (euro centoquarantunomilanovecentotrentanove/86) a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino al collaudo favorevole, di importo pari al costo complessivo delle opere da realizzare stimato in euro 129.036,24 (euro centoventinovemilatrentasei/24), come risulta dal progetto definitivo allegato, aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n., con esplicita rinuncia dell'Ente assicuratore a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale; tale fideiussione sarà svincolata fino ad un 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.

In caso di inadempienza contrattuale, i proponenti-attuatori autorizzano 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.

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, i proponenti-attuatori si impegnano a richiesta ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza.

I proponenti-attuatori si obbligano 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.

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

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 dell'attività turistico ricettiva 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 dei proponenti attuatori 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.

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 dei proponenti - attuatori, per un massimo di ulteriori cinque anni.

L'esecuzione in tutto o in parte, a cura del Comune, delle opere di cui all'art. 5 in sostituzione dei proponenti - attuatori inadempienti 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 dei proponenti-attuatori, 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.

Le garanzie prestate verranno estinte:

-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 che precede.

-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.

-la garanzia di cui al precedente comma 1° lett. c, dopo il favorevole collaudo delle opere con le modalità di cui all'articolo 7 ed articolo 8 comma c; 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.

Art. 8.1 - Sanzioni convenzionali

Oltre alle sanzioni 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. 5:

1.la mancata o incompleta realizzazione delle opere di cui all'art. 5, 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, in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura. È fatta salva la possibile esecuzione sostitutiva nei casi previsti dall'art. 8 che precede.

2. il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 5.1 inerenti la manutenzione delle aree, comporteranno diffida formale ad adempiere entro congruo periodo di tempo, trascorso il quale il Comune potrà provvedere direttamente con rivalsa delle spese sui proponenti-attuatori e con prelievo dalla garanzia di cui al precedente art. 8. comma 1 lett. b;

3. in caso di persistente reiterazione del comportamento inadempiente dei proponenti-attuatori 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. 7.

Per le opere di urbanizzazione primaria esterne al subambito di cui all'art. 6:

1. il ritardo, rispetto al termine, previsto all'articolo 8 del presente atto, nella ultimazione, per cause imputabili a responsabilità dei proponenti-attuatori, delle opere di cui all'art. 6 comporta una penalità dell'1x mille dell'importo di cui all'art. 6 comma 1 ;
2. la mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 o la presenza di vizi e difformità delle stesse configurabili, ai del precedente articolo 7, come non marginali e che incidano sull'uso e sulla funzionalità dell'opera accertati in occasione della verifica del certificato di ultimazione lavori di cui all'art. 7 per cause espressamente imputabili a responsabilità dei proponenti-attuatori impedirà l'emissione dell'attestazione delle condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e successiva segnalazione certificata di agibilità dell'immobile destinato all'attività commerciale, in quanto funzionalmente indispensabili per la sua apertura;
3. Il Comune, se sarà rilevato trattarsi di responsabilità imputabili ai proponenti-attuatori, concederà agli stessi un congruo termine per provvedere alla eliminazione dei vizi e delle difformità, restando inteso che fino ad allora non sarà possibile emettere la segnalazione certificata di agibilità dei locali se non a seguito del completo adempimento, da parte dei proponenti attuatori, agli obblighi inerenti il completamento funzionale

delle opere di urbanizzazione e queste siano state oggetto di verifica e di rilascio del certificato di regolare esecuzione.

4. In caso non sia rilevato trattarsi di responsabilità imputabili ai proponenti-attuatori, e le stesse siano imputabili a fatti e/o circostanze non prevedibili o a soggetti e/o Enti diversi dai proponenti-attuatori, il Comune, in accordo con gli stessi proponenti attuatori si impegnerà a risolvere con la massima tempestività le problematiche per cui non risulta possibile completare l'uso e la funzionalità dell'opera senza, tuttavia impedire la presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile.

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

In relazione al disposto del punto 2) del primo comma dell'art. 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione, in applicazione all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi.

Art. 9bis - Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU)

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Resta inteso che il contributo straordinario di urbanizzazione, determinato in conformità ai criteri ed alla modalità di calcolo stabiliti dalla D.C.R. 29/02/2016

n. 22-2974, recepita dall'Amministrazione comunale con la Deliberazione C.C. n° 37 del 06/06/2018 è a carico del richiedente del permesso di costruire.

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

Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che il contributo di cui al presente e precedente punto è a carico del richiedente il titolo edilizio per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del titolo stesso.

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

Art. 11 - Trasferimento degli obblighi.

Qualora i proponenti-attuatori procedano all'alienazione delle aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti del singolo ambito di intervento gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro quindici giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la Parte cedente sarà tenuta ad un pagamento pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Parte cedente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari degli immobili ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Art. 12 - Fiscalità

Tutti i sottoscritti per quanto ad abbondanza sottoscrivono la presente Convenzione e i relativi trasferimenti immobiliari oggetto di Convenzione con reciproca piena adesione o condivisione nonché con vincolo solidale tra loro dell'attuazione e agli obblighi di cui alla presente Convenzione.

La presente Convenzione e tutti i trasferimenti di immobili oggetto della stessa sono sottoposti all'imposta di registro in misura fissa nonché l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 DPR 601/73 nonché dell'art. 1 comma 88 della Legge 27 dicembre 2017 n. 205, espressamente esteso agli atti di trasferimento della proprietà anche tra privati.

Art. 13 - Rinuncia ad ipoteca legale

La Parte cedente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, che

potesse eventualmente competerle, in dipendenza della presente convenzione.

Art. 14 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai relativi regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e rispettive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) dalla data della stipulazione del presente atto e vincola i richiedenti ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata. E' inoltre prevista la facoltà di proroga o rinnovo della stessa.

Art. 16 - Trascrizione della convenzione

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 all'uopo sollevando il Conservatore stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17 - Spese

Le spese del presente atto e relative sono a carico di CAI Conversione Area Industriale Srl, BUZZI PIETRO e BUZZI LUISA.

ELENCO ALLEGATI:

- a. Delibera Comune per attribuzione poteri Ing. Martinotti;

- b. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- c. Planimetrie catastali area e fabbricati ceduti a CAI Srl;
- d. Attestato Prestazione Energetica fabbricati ceduti CAI Srl;
- e. Planimetrie catastali fabbricati ceduti a BUZZI PIETRO;
- f. Attestato Prestazione Energetica sub2 ceduto BUZZI PIETRO;
- g. Attestato Prestazione Energetica sub3 ceduto BUZZI PIETRO;
- h. Planimetrie catastali fabbricati ceduti a BUZZI LUISA;
- i. Attestato Prestazione Energetica sub5 ceduto BUZZI LUISA;
- j. Regolamento condominio CAI;
- k. Planimetria e schema condominio CAI;
- l. Quietanza pagamento monetizzazioni Frp2;
- m. Quietanza pagamento monetizzazioni C.r1.1;
- n. Quietanza pagamento monetizzazioni Fg;
- o. Estratto di Mappa per area Parcheggio;
- p. Tavola generale di assetto dell'area e della viabilità;

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai
comparenti che lo approvano e meco in conferma lo sottoscrivono
alle ore

circa.

Consta il presente atto di
fogli scritti,

da persone di mia fiducia, per
pagine intere e quanto alla
sin qui.