

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO RELATIVA AI PIANI ESECUTIVI
(VARIANTE ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 30/07/2010)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il

In Brandizzo, nel al del Palazzo Comunale in

Davanti a me dottor Notaio in

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di

con l'assistenza dei testimoni: Signor nato/a a il codice fiscale.....

residente in in Via e Signor nato/a a il codice fiscale..... residente in in Via , sono comparsi:

Il signor nato a il, domiciliato per la carica in Brandizzo (TO) Via Torino, 121, presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire a quest'atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del Comune di Brandizzo, codice fiscale dichiarato: **82501690018**; in attuazione del Decreto del Sindaco n. del, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera, omissane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti con il mio consenso;

- il Signor nato/a a il codice fiscale..... residente in in qualità di procuratore speciale della ANDROMEDA S.r.l., con sede in Milano, Via Morone, 4, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, R.E.A. n. (di seguito denominata anche "Andromeda"), giusta procura per atto Notaio ... di .., rep. ... del ...;

- il Signor nato/a a il codice fiscale..... residente in in qualità di procuratore speciale della "**Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**", con sede in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, capitale sociale Euro 24.558.763,00 (ventiquattromilionicinquecentocinquantomilasettecentosessantatre/00) i.v., avente quale unico socio "Prelios s.p.a.", codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 13465930157 (di seguito denominata anche "**Prelios**"), che agisce, a sua volta, non in proprio ma quale società di gestione e quindi per conto del Fondo di Investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, denominato "Logita", munito degli occorrenti poteri in forza di procura [•] che si allega al presente atto con la lettera.....

- il Signor nato/a a il codice fiscale..... residente in in qualità di procuratore speciale della "**Vailog S.r.l.**", con sede ad Assago – Milanofiori, Strada 3 Palazzo B3, capitale sociale Euro 3.095.000,00 (tremilioninovecentocinquemila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 03883480968 (di seguito denominata anche "Vailog"), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "SEGRO Plc", munito degli occorrenti in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data [.], nel presente atto denominati in seguito "**soggetto attuatore**";

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO

- che il Comune di Brandizzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-10374 del 08.09.2003;
- che con Deliberazione di C.C. n. 51 del 26.11.2007 è stata approvata definitivamente la Variante Parziale n. 1;
- che con Deliberazione di C.C. n. 2 del 28.02.2008 è stata approvata definitivamente la Variante Parziale n. 2;
- che con Deliberazione di C.C. n. 4 del 23 febbraio 2011 è stata approvata definitivamente la Variante Parziale n. 3;
- che con Deliberazione di C.C. n. 25 del 07/07/2010 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla zona urbanistica D-01 del P.R.G.C. vigente;
- che in data 30/07/2010, con atto notaio Roberto De Leo, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree relative alla convenzione suddetta è stato predisposto, con richiesta pervenuta in data protocollo n., il "Progetto di piano esecutivo – Variante n.1" avente per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili siti nel Comune di Brandizzo, censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4, particelle nn. 341 – 343 – 345 – 346 – 347 – 348 – 349 – 370 – 371 – 352 – 353 – 372 – 373 – 355 – 356 – 377 – 359 – 361 – 60 – 262 – 342 – 381 – 382 – 383 – 384 per un totale di mq 159.865 di superficie territoriale;
- che sempre ai sensi della convenzione urbanistica di cui sopra, sono stati dismessi al Comune di Brandizzo i seguenti terreni censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4 particelle nn. 341 – 343 – 345 – 346 – 347 – 348 – 349 – 370 – 371 – 352 – 353 – 372 – 373 – 355 – 356 – 377 – 359 – 361 – 60 - 262 per totali mq. 45.953 di superficie destinata a servizi e viabilità;
- che Andromeda è proprietaria, a seguito di regolari atti, dei terreni censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4, particella n. 383, meglio precisati nel seguito per totali mq 20.590 di superficie fondiaria;
- che Prelis è proprietaria, a seguito di regolari atti, dei terreni censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4, particelle n. 381 - 384 meglio precisati nel seguito per totali mq 47014 di superficie fondiaria;
- che Vailog è proprietaria, a seguito di regolari atti, dei terreni censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4, particelle n. 342 382 meglio precisati nel seguito per totali mq 46.308 di superficie fondiaria
- che le suddette aree, nel Piano Regolare Generale vigente, risultano classificate come aree "zone a carattere produttivo di nuovo impianto, denominate **"D-01"** – Area urbanistica n. 0915 di cui all'articolo n. 39 e 54 delle Norme tecniche di attuazione;
- che il Progetto di piano esecutivo – Variante n.1 e la presente convenzione sostituiscono e superano integralmente il contenuto della convenzione rep. N. 155174/28681 del 30/07/2010 ad eccezione di quanto riportato all'art. 5 e 6 per le aree cedute al Comune e sono costituiti, secondo i disposti dell'articolo 43 e richiamati della Legge Regionale numero 56/77 e s.m.i., dai seguenti elaborati di cui all'art. 39 della L.R. citata:

a) schema di convenzione

b) relazione tecnico-illustrativa e finanziaria

c) elaborati grafici consistenti nelle seguenti tavole:

tavola 1: Inquadramento – scala 1:1500/1.2000

tavola 2: Planimetria PEC approvato – scala 1:1000

tavola 3: Planivolumetria di progetto – scala 1:1000

tavola 4: Utilizzazione superfici – scala 1:1500

tavola 5: Tipologia edilizia del capannone e standards privati – scala 1:500

tavola 6: Progetto opere di urbanizzazione a scomputo – scala 1:500

d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

- che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico - Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del....., verbale n.;
- che il Piano esecutivo è stato accolto con provvedimento del Sindaco in data
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal al, all'Albo Pretorio del Comune, con la possibilità di presentazione, da parte di privati, Enti ed Associazioni, di osservazioni e proposte nel periodo dal al
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;

(oppure)

- che nei termini previsti sono state presentate n.osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con la medesima Deliberazione di approvazione del presente Piano Esecutivo;
- che la Giunta Comunale con Deliberazione n. del, allegata sotto la lettera, ha deciso l'approvazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che Andromeda, Prelios e Vailog hanno dichiarato di essere in grado di assumere, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

tutto ciò premesso e considerato tra

- il Comune di Brandizzo, nella persona del sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia;
- la ANDROMEDA S.r.l., la Prelios S.p.a. e la Vailog S.r.l. in qualità di attuali proprietari delle aree di cui in premessa con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "soggetto attuatore"

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – GENERALITA’.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ED ELABORATI

L'attuazione del Progetto di piano esecutivo – Variante n.1, riguardante il terreno sito nel Comune di Brandizzo descritto negli elaborati di progetto, approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente e sue successive varianti, dei disposti della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo medesimo, quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni della strumentazione urbanistica. I suddetti elaborati, in quanto parte integrante della suddetta Deliberazione di Giunta Comunale numero del, hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed impegnandosi ad osservarne le prescrizioni e a farle osservare. Gli elaborati stessi sono depositati nell'archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce per legge la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato – variante n. 1 è costituito dai seguenti elaborati, come stabilito nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- a) schema di convenzione
- b) relazione tecnico-illustrativa e finanziaria
- c) elaborati grafici consistenti nelle seguenti tavole:
 - tavola 1: Inquadramento – scala 1:1500/1.2000
 - tavola 2: Planimetria PEC approvato – scala 1:1000
 - tavola 3: Planivolumetria di progetto – scala 1:1000
 - tavola 4: Utilizzazione superfici – scala 1:1500
 - tavola 5: Tipologia edilizia del capannone e standards privati – scala 1:500
 - tavola 6: Progetto opere di urbanizzazione a scomputo – scala 1:500
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

ARTICOLO 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

A seguito della convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681 stipulata in data 30/07/2010, atto notaio Roberto De Leo, il piano esecutivo prevedeva l'utilizzazione dei terreni secondo le seguenti destinazioni:

A) Aree di pertinenza edifici a destinazione produttiva:

Superficie fondiaria

mq (catastali) 113.912

B) Aree destinate ad opere di **urbanizzazione primaria:**

	mq (catastali)	3.446
- così ripartite:		
- B1) viabilità a mattina	mq (catastali)	2.170
- B2) viabilità a notte	mq (catastali)	1.276
C) Aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria: (art. 21 L.R. 56/77)	mq (catastali)	42.507
- così ripartite:		
- C1) Aree a parcheggi pubblici	mq (catastali)	7.670
- C2) Aree a verde pubblico	mq (catastali)	30.970
- C3) Area destinata alla realizzazione dello scolmatore	mq (catastali)	2.903
- C4) Area destinata alla pista ciclabile	mq (catastali)	964

Il progetto di piano esecutivo – variante n. 1 ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Brandizzo, descritti alla tavola n. 1 degli elaborati di progetto, censiti a Catasto Terreni al foglio n. 4, particelle nn. 341 – 343 – 345 – 346 – 347 – 348 – 349 – 370 – 371 – 352 – 353 – 372 – 373 – 355 – 356 – 377 – 359 – 361 – 60 – 262 – 342 – 381 – 382 – 383 - 384 per un totale di mq 159.865 secondo le modalità ricordate nelle premesse.

Pur mantenendo invariate sia la quantità di superficie fondiaria sia la quantità delle aree dismesse, il Progetto di piano esecutivo – Variante n.1 si rende necessario in quanto, essendo l'ingresso del lotto "A2" in comune con il lotto "A1" sulla viabilità a mattina, la viabilità a notte in progetto non si estende più su tutto il fronte di via Torino. Inoltre, non essendo ancora presente la rotonda sull'attuale svincolo della SS n. 11, non è possibile realizzare la pista ciclabile in quanto interesserebbe parte della viabilità a notte in progetto. È stata anche ridotta l'area destinata a parcheggio sul lato ovest del PEC; il completamento delle opere di urbanizzazione potrà essere realizzato successivamente dal Comune modificando ed adattando opportunamente il progetto alla nuova situazione che si determinerà a seguito della realizzazione delle opere a scomputo previste nel progetto di piano esecutivo – variante n. 1

Il piano esecutivo – variante n. 1 prevede l'utilizzazione dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni come individuato sulla tavola n. 3 e con le superfici che sono meglio individuate nel tipo di frazionamento in corso di approvazione:

A) Aree di pertinenza edifici a destinazione produttiva:
mq (catastali) 113.912 mq (misurata) 113.912

-

B) Aree destinate ad opere di **urbanizzazione primaria:**

mq (catastali)..... mq (misurata)
4.914

- così ripartite:

- B1) Viabilità a mattina	mq (catastali) 2.170	mq (misurata) 2.170
- B2) Viabilità a notte	mq (catastali) 1.707	mq (misurata) 1.707
- B3) Area a strada di accesso al parcheggio	mq (catastali) 1.037	mq (misurata) 1.037

C) Aree destinate ad opere di **urbanizzazione secondaria:**

(art. 21 L.R. 56/77) **mq (catastali).....mq (misurata) 41.039**

- così ripartite:

- C1) Aree a parcheggi pubblici (a scomputo)	mq (catastali) 5.059	mq (misurata)
--	-----------------------------	----------------------

- C2) Aree a verde pubblico mq (catastali)..... mq (misurata)
33.077
- C3) Area destinata alla realizzazione dello scolmatore
mq (catastali) 2.903 mq (misurata) 2.903

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune, che non potrà essere irragionevolmente negato ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico di Andromeda o Prelios o Vailog o degli aventi diritto, in funzione della proprietà dei lotti oggetto di modifica della destinazione d'uso, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Andromeda, Prelios e Vailog si impegnano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici privati affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Resta comunque inteso che non può essere variata la superficie totale delle aree fondiarie e che eventuali modificazioni di destinazione d'uso di tali aree, comporteranno variante al P.E.C. da approvare dal Comune di Brandizzo.

Nelle aree di cui alla lettera **A)** è prevista e in parte già effettuata (lotto "A1"):

la realizzazione di n. 3 edifici per n. **3** lotti con destinazione d'uso produttiva, per complessivi mq 113.912 di superficie fondiaria, **mq 79.932** massimi totali di superficie utile lorda (S.U.L.) e con un massimo di **mq 56.956** di superficie coperta (S.C.), suddivisi nelle seguenti parti:

- a) **LOTTO A1** appezzamento di terreno distinto a C.T. al Fg. 4 nn. 381 - 384 di mq. 47.014 di superficie, ove è stato realizzato con permesso di costruire n. 88/14 del 16/12/2014 e successiva variante n. 1 del 16/11/2015 e SCIA di variante stato finale n. 38/16 del 14/04/2016, un fabbricato produttivo per un massimo di SUL di mq. 36.491 e per un massimo di superficie coperta di mq. 23.507;
- b) **LOTTO A2** appezzamento di terreno distinto a C.T. al Fg. 4 n. 383 di mq. 20.590 di superficie, ove è prevista la realizzazione di un fabbricato produttivo per un massimo di SUL di mq. 19.522 e per un massimo di superficie coperta di mq. 10.295;
- c) **LOTTO A3** appezzamento di terreno distinto a C.T. al Fg. 4 nn. 342 - 382 di mq. 46.308 di superficie, ove è prevista la realizzazione di un fabbricato produttivo per un massimo di SUL di mq. 23.919 e per un massimo di superficie coperta di mq. 23.154;

La distanza minima dai confini esterni del Piano esecutivo, per la realizzazione degli edifici inseriti nell'area fondiaria, è indicata dalla sagoma limite riportata sugli elaborati grafici, nel rispetto della strumentazione urbanistica.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire.

Fermo restando il vincolo di posizione delle aree a servizi pubblici e delle aree per la viabilità pubblica in progetto, la suddivisione in lotti della superficie fondiaria in progetto, potrà essere oggetto di variazioni nella forma o negli accorpamenti; in tal caso, solo per variazioni sostanziali, il soggetto attuatore, prima del rilascio dei Permessi di Costruire, dovrà presentare idoneo elaborato grafico contenente le variazioni planimetriche da introdurre nei vari lotti che saranno oggetto di apposito atto deliberativo di approvazione, senza l'esperimento delle procedure di pubblicazione.

La sagoma degli edifici, del numero delle unità immobiliari, nonché degli accessi, pedonali e carrai, non interessanti aree dismesse, definiti negli elaborati grafici e tecnici, hanno carattere indicativo e potranno essere modificati dal soggetto attuatore in sede di richiesta del permesso di costruire, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi massimi indicati per l'area in oggetto.

Ogni ulteriore richiesta di modifica sostanziale del PEC, diversa da quelle descritte, comporta l'attivazione della procedura di variante con l'esperimento della fase di pubblicazione prevista dalle vigenti disposizioni, prima della formale approvazione.

In caso di richiesta di svolgimento di altra attività, diversa da quella convenzionata sopradescritta, saranno valide solo quelle attività specificatamente ammesse per quest'area urbanistica nelle normative del P.R.G. in vigore in quel determinato momento.

Non è ammessa l'attuazione degli interventi edilizi con la procedura della S.C.I.A. sostitutiva.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B) sono definite ai successivi articoli n. 8 e 9, ed alle tavole n. 3 e 5; le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera C) sono stabilite alle tavole n. 2 e 3.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione dell'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 28 della L. 1150/42, sono in parte già state realizzate (viabilità a mattina denominata Viale Italia – autorizzata con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16.12.2014 e Permesso di Costruire n. 87/14 – I Variante del 26/10/2016) e saranno completate, a cura e spese della Andromeda S.r.l., a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria ad eccezione del parcheggio lato ovest la cui realizzazione sarà a carico di Vailog S.r.l. qualora decidesse di realizzare l'edificio A3 come indicato al successivo articolo 8; a tal fine la Andromeda S.r.l. e la Vailog s.r.l. non sono obbligate, per le suddette opere di loro competenza, ad esperire le procedure previste dall'art. 122, comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (codice dei contratti pubblici).

ART. 4 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA – VIABILITA'

A seguito della convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681 stipulata in data 30/07/2010, atto notaio Roberto De Leo, Andromeda, in persona di chi sopra, ha ceduto gratuitamente al Comune di Brandizzo, in relazione al disposto dell'art. 45, primo comma, punto 1, L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'art. 8 della L. 06.08.1967 n. 765, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella convenzione di cui sopra e così ripartite:

- per la realizzazione della viabilità a mattina	mq	2.170
- per la realizzazione della viabilità a notte	mq	1.276
<hr/>		
Superficie totale	mq	3.446

La realizzazione della viabilità a mattina è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16/12/2014 e successiva variante del 26/10/2016.

Il progetto di piano esecutivo – variante n. 1, per le motivazioni di cui all'art. 3, prevede che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria siano così ripartite:

- per la realizzazione della viabilità a mattina	mq (catastali) 2.170	mq (misurata) 2.170
- per la realizzazione della viabilità a notte	mq (catastali).....	mq (misurata) 1707
- per la realizzazione dell'area a strada di accesso al parcheggio pubblico	mq (catastali).....	mq (misurata)
1.037	<hr/>	
Superficie totale	mq (catastali).....	mq (misurata)
4.914		

Poiché le opere infrastrutturali saranno realizzate a cura e spese della Andromeda S.r.l., con le procedure previste dal codice dei contratti nonché della presente convenzione, a scomputo totale o

parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, si stabilisce che il Comune di Brandizzo concede in uso gratuito e temporaneo le aree cedute ed entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo il collaudo favorevole delle infrastrutture, di cui al successivo art. 10.
Dalla data di immissione nel possesso di tali aree viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SERVIZI

A seguito della convenzione urbanistica rep. N. 155174/28681 stipulata in data 30/07/2010, atto notaio Roberto De Leo, Andromeda, in persona di chi sopra, ha ceduto gratuitamente al Comune di Brandizzo, in relazione al disposto dell'art. 45, primo comma, punto 1, L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'art. 8 della L. 06.08.1967 n. 765, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito nelle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente e sue varianti.

Tali aree sono indicate nella convenzione di cui sopra e sono così ripartite:

A)	area a servizi pubblici per parcheggio (SP)	mq 7.670
B)	area a servizi pubblici per verde (SV)	mq 30.970
C)	area a servizi pubblici per la realizzazione dello scolmatore	mq 2.903
D)	area a servizi pubblici per la realizzazione della pista ciclabile	mq 964
Superficie totale		mq 42.507

Il progetto di piano esecutivo – variante n. 1, per le motivazione di cui all'art. 3, prevede che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria siano così ripartite:

A)	area a servizi pubblici per parcheggio (SP)	5.059	mq (catastali).....	mq (misurata)
B)	area a servizi pubblici per verde (SV)	33.077	mq (catastali).....	mq (misurata)
C)	area a servizi pubblici per la realizzazione dello scolmatore		mq (catastali) 2.903	mq (misurata) 2.903
Superficie totale				mq 41.039

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree cedute ad uso pubblico, ma anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/1977.

Fino alla data di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, rimane a carico della Andromeda S.r.l. anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree per urbanizzazione secondaria cedute con la presente convenzione.

ART. 6 - CESSIONE AREE RIEPILOGO.

Con il Progetto di piano esecutivo – Variante n.1, Andromeda, a parità di superficie dismessa, per quanto disposto agli art. 4 e 5, ha ceduto gratuitamente al Comune di Brandizzo le aree di cui ai punti suddetti, ma così ripartite:

- per opere di urbanizzazione primaria

mq

4.914

- per opere di urbanizzazione secondaria

mq 41.039

Superficie complessiva

mq 45.953

Le aree di cui trattasi con i necessari arrotondamenti catastali, se necessari, sono dettagliatamente indicate nella tavola n. 4 riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, a carico di Andromeda, redatto dal, riconosciuto regolare dall'Ufficio Tecnico Erariale di Torino in data tipo n.e meglio tali aree sono così distinte al Catasto Terreni:

- a. VIABILITA' (opere primaria urbanizzazione) con i mappali Fg.n. di mq (catastali).....e di mq (misurata)
- b. SERVIZI (opere secondaria urbanizzazione) con i mappali Fg. ...n. di mq (catastali).....e di mq (misurata)

Andromeda dichiara che la cessione non è rilevante ai fini I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000, n. 342.

A seguito della nuova definizione delle aree per viabilità e servizi da cedere al Comune, poiché risulta necessario procedere ad una permuta di aree equipollenti, la Vailog S.r.l. cede al Comune aree per una superficie di mq. 1.890 da adibire a viabilità e servizi (aree già adibite a superficie fondiaria nella convenzione stipulata), e precisamente i mappali Fg. ... n. ...; contestualmente il Comune cede in permuta alla Vailog S.r.l. una eguale area avente superficie di mq. 1.890 da adibire a superficie fondiaria(aree già adibite a servizi nella convenzione stipulata), e precisamente i mappali Fg. ... n.

ART. 7 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Il Piano esecutivo non prevede monetizzazione per aree a servizi.

ART. 8 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La Andromeda S.r.l., si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per infrastrutturare l'area oggetto d'intervento come stabilito all'art. 28, 5° comma, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) realizzazione della dorsale dell'acquedotto;
- c) realizzazione della fognatura bianca e nera;
- d) realizzazione dei cavidotti ENEL, rete TELECOM;
- e) nuova viabilità sul lato a mattina denominata Viale Italia (già realizzata e autorizzata con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16.12.2014 e Permesso di Costruire n. 87/14 – I Variante del 26/10/2016) e viabilità a nord;
- f) realizzazione dei parcheggi a est (già realizzati)
- g) rete ed impianto di illuminazione della nuova viabilità e parcheggi

Vailog S.r.l. si ., si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione del parcheggio a ovest del lotto. Tale obbligo sorgerà solo qualora Vailog deciderà di realizzare l'edificio A3; in caso contrario l'obbligo di realizzare il parcheggio lato ovest e i conseguenti obblighi di cui alla presente Convenzione saranno all'esclusivo carico di Andromeda. Tali opere sono meglio esemplificate in parte nel progetto definitivo autorizzato con Permesso di Costruire n. 87/14 del 16/12/2014 per quanto riguarda la viabilità est e i parcheggi est e in parte nel progetto preliminare di cui alla tavola n. 6 del Piano esecutivo – variante n. 1 per quanto riguarda la viabilità a nord e i parcheggi ovest.

Il costo delle opere da realizzare nel piano esecutivo approvato ammontava a €. 709.228,44 IVA esente in relazione al quadro economico presentato, mentre gli oneri di urbanizzazione calcolati applicando le tariffe vigenti all'epoca erano stati determinati in € 707.398,20

Pertanto in virtù del principio sancito dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il maggiore tra i due, quindi pari a € 709.288,44.

Poiché il costo delle opere in parte realizzate per un importo di € 212.037,82 (autorizzate con Permesso di Costruire n. 87/14 – variante finale del 26/10/2016) e in parte da realizzare per un importo di € 377.295,34 nel piano esecutivo variante n.1 ammonta provvisoriamente a €. 589.333,16 IVA esente in relazione al nuovo quadro economico presentato, l'importo definitivo delle opere, che verrà determinato a seguito di approvazione del progetto esecutivo, con le prescrizioni di cui al successivo art. 10, verrà in parte scomputato dalla quota totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, a partire dal prossimo permesso di costruire richiesto, previa presentazione di idonea fideiussione di cui al successivo art. 15.

Le parti concordano che la differenza tra i due importi di cui sopra e più precisamente € 709.228,44 - € 589.333,16 = € 119.955,28 verrà versata al Comune al momento del ritiro del permesso di costruire in proporzione alla SUL massima ammessa nel singolo lotto ancora da realizzare e più precisamente:

- € 119.955,28 x (23.919 mq/43.441 mq) = € 66.048,44 al ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato sul lotto denominato "A3";

- € 119.955,28 x (19.522 mq/ 43.441 mq) = € 53.906,84 al ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato sul lotto denominato "A2".

I suddetti importi verranno definitivamente stabiliti a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, come di seguito specificato.

Resta inteso che l'importo definitivo delle opere scomputabile non potrà essere superiore all'importo determinato con il computo metrico del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; per contro eventuali ribassi d'asta saranno a vantaggio del soggetto attuatore.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione in programma è effettuata con computo metrico estimativo, avente i prezzi unitari rilevati dall'Elenco Prezzi di riferimento Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, edizione 2009 utilizzato nella convenzione stipulata e ad oggi vigente e, per le voci mancanti, con Analisi prezzi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe comunali di cui alla deliberazione consiliare n. 97 del 23.12.1994 e s.m.i., da intendersi riferiti alla S.U.L. massima prevista nel progetto di Piano Esecutivo – variante n. 1.

Ove il costo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a cura del soggetto attuatore, ecceda l'onere forfettariamente determinato, il Comune non è tenuto ad alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

ART. 9 - CARATTERISTICHE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere conformi per dimensione e caratteristiche generali a quanto previsto dal progetto preliminare di cui alla tavola n. 6 e al computo metrico estimativo, allegati al piano esecutivo e saranno ulteriormente precisate e quantificate in sede di presentazione del progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Comune di Brandizzo e relativi Enti gestori, approvazione che non potrà essere irragionevolmente ritardata o negata in caso di conformità ai progetti definitivi, redatti secondo la legislazione vigente sui lavori pubblici di cui al D. Lgs. 50/16 e s.m.i. ed i criteri tecnici indicati dai competenti Uffici Tecnici Comunali e con le modalità di cui al successivo articolo.

ART. 10 - MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere differita per singoli lotti (lotti A1, A2 e A3) e deve essere effettuata da impresa/imprese individuata/e dal soggetto attuatore; la stipula del contratto d'appalto avviene tra la Andromeda S.r.l. e l'impresa affidataria e, in

relazione ai parcheggi lato ovest, tra la Vailog s.r.l. e l'impresa affidataria, senza intervento da parte del Comune il quale resta estraneo ai rapporti economici tra le parti avendo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione delle opere, verificata mediante collaudo;

L'impresa individuata deve essere qualificata in relazione all'importo delle opere da eseguire ai sensi del codice dei contratti pubblici, oppure ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. n. 34/2000 (per importi inferiori a € 150.000);

L'amministrazione comunale approva, contestualmente alla bozza della presente, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'infrastrutturazione dell'area;

Il progetto è predisposto con un dettaglio tale da consentire al Comune la valutazione delle opere in relazione alle necessità funzionali dell'area oggetto di intervento;

Il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, è costituito dal Permesso di costruire, che verrà rilasciato dopo l'approvazione da parte della Giunta comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; il permesso di costruire deve essere richiesto al Comune in tempo utile per permettere le verifiche e le approvazioni di propria competenza;

Resta a carico della Andromeda S.r.l. e di Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, l'onere per la sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 81/2008;

La Andromeda S.r.l. e Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, devono comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori e delle opere nelle forme di legge;

Ad avvenuta ultimazione dei lavori e delle opere la Andromeda S.r.l. e Vailog S.r.l. devono, rispettivamente, presentare entro tre mesi il Certificato di Collaudo o il Certificato di regolare esecuzione delle relative opere di competenza;

La progettazione e l'esecuzione degli impianti delle reti tecnologiche deve essere effettuata in accordo e con le prescrizioni dettate dagli enti erogatori e gestori delle stesse, manlevando il Comune da ogni responsabilità in merito;

Le tempistiche di esecuzione sono regolamentate dalla presente convenzione nonché dalle disposizioni vigenti in materia;

Eventuali danni cagionati a terzi nel corso di realizzazione delle opere sono a totale carico della Andromeda S.r.l. o di Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, e delle relative Imprese esecutrici; gli stessi, ciascuno per quanto di competenza, si doteranno di apposita polizza assicurativa.

Le opere (per quanto non evidenziato dalla progettazione ad ogni livello) devono essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione e, altresì, dalle vigenti disposizioni atte a favorire il superamento delle barriere architettoniche;

Si dà atto che il collaudatore verrà nominato successivamente, anche in corso d'opera dalla Andromeda S.r.l. in qualità di stazione appaltante, nel rispetto del codice dei contratti il cui costo verrà suddiviso tra Andromeda e Vailog per quanto di competenza; al certificato di collaudo o di regolare esecuzione Andromeda S.r.l. deve, obbligatoriamente, allegare una dichiarazione del Direttore lavori di conformità al progetto approvato e alle eventuali varianti e una planimetria/e in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento con puntuale individuazione: delle reti tecnologiche, (posizione dei tracciati fognari, delle caditoie, dei chiusini, dei pali di illuminazione pubblica e di quant'altro realizzato), dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, essenze arboree, ecc.), delle superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde ecc.), delle aree dismesse e di quelle eventualmente asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per la futura conservazione e manutenzione delle opere.

Le operazioni di collaudo si concluderanno secondo le tempistiche previste in convenzione; al solo fine di poter rilasciare il certificato di agibilità dei fabbricati privati e qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 12 della convenzione, il Direttore dei lavori, nelle more del collaudo finale, deve asseverare, a sua responsabilità, la sussistenza delle condizioni di cui sopra;

Eventuali proposte di variante di modesta entità dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale la quale ne valuterà la congruità e provvederà a comunicare le determinazioni in merito.

ART. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto che presenterà istanza per il rilascio del relativo titolo edilizio, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria forfettariamente determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare n. 97 del 23.12.1994 e s.m.i., così calcolati:

$$\text{- produttivo: } mq. \ 79.932 \times €/mq. \ 1,95 = € \ 155.867,40$$

con riferimento alla SUL massima ammessa nei singoli lotti e prevista nel progetto di Piano Esecutivo – variante n. 1 indipendentemente dalle quantità effettive di SUL in progetto prevista nei permessi di costruire;

Tali oneri saranno definitivamente stabiliti e precisati al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e saranno versati secondo le rateizzazioni stabilite dal Comune di Brandizzo con l'importo aggiornato sulla base delle rideterminazioni degli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio dei permessi di costruire.

ART. 12 - TERMINI DI ESECUZIONE .

A) Per gli interventi da realizzarsi sulle aree di cui al punto A dell'art. 3 del presente atto:

Tra il Comune ed il soggetto attuatore si conviene che le richieste dei permessi di costruire dovranno essere presentate nei termini consentiti per legge.

B) Per le opere di urbanizzazione primaria:

La Andromeda S.r.l. e Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza e in relazione ai disposti dell'art. 45, primo comma, punto 3, L.R. 56/77, si obbliga per sé o per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a presentare la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di cui al Progetto di piano esecutivo – Variante n.1, contestualmente, o in precedenza, alla presentazione della richiesta del primo Permesso di costruire relativo agli immobili privati lotti A2 e A3 di cui al punto A). Non potrà essere rilasciato nessun permesso di costruire per la realizzazione di immobili privati prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere completate entro la validità della convenzione; comunque al termine dei lavori di ogni nuovo immobile costruito dovranno essere garantiti i relativi servizi indispensabili (la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura ed alla rete elettrica) all'insediamento producendo specifica dichiarazione del Direttore dei lavori in sede di attestazione dell'agibilità.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati privati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ai singoli lotti si intende subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione interessanti i lotti stessi.

ART. 13 - COSTO DI SMALTIMENTO RIFIUTI. (per destinazioni produttive)

Costo di smaltimento rifiuti.

Si applicano le disposizioni del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Il contributo è a carico del rispettivo Soggetto Attuatore ed è stabilito nella misura pari al 50% dell'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; lo stesso verrà determinato al momento del rilascio del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni azione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Le condizioni di pagamento saranno fissate secondo le disposizioni vigenti al momento del primo pagamento.

ART. 14 - PROGETTI OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico della Andromeda S.r.l. e di Vailog S.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, eseguite dall'impresa individuata di cui all'art. 10 del presente atto, dovranno essere presentati, a propria cura e spese, i relativi progetti, a mente dell'art. 45, primo comma, punto 2 della L.R. 56/77, a firma di tecnico specializzato nel rispetto delle indicazioni dettate dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

I progetti dovranno essere presentati al Comune entro i termini stabiliti dai precedenti articoli e saranno corredati della documentazione prevista dalle vigenti leggi in materia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché dalla presente convenzione.

Potranno essere effettuate opportune varianti in corso d'opera, al progetto come sopra definito, a condizione che non siano modificate le sue caratteristiche generali e previo accordo del Comune;

La Andromeda S.r.l. autorizza il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi del successivo articolo 15, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali succitati.

Non potrà essere attestata l'agibilità del singolo immobile privato di cui ai lotti A2 e A3, se non saranno ultimate le opere suddette relative ad ogni rispettivo lotto di pertinenza, nei termini stabiliti.

Si considerano ultimate le opere in questione a collaudo avvenuto, con esito positivo; tali opere potranno essere accettate ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale ed al solo scopo di attestare l'agibilità degli edifici privati, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura ed alla rete elettrica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Il trasferimento al Comune di Brandizzo e la presa in carico da parte dello stesso delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico della Andromeda S.r.l. o di Vailog o degli aventi diritto per quanto di competenza, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

La spesa per le operazioni di collaudo sarà a carico della Andromeda S.r.l. e/o di Vailog e/o dei suoi aventi causa per quanto di competenza.

La Andromeda S.r.l. e Vailog si obbliga, per quanto di competenza, a tracciare a propria cura e spese, le delimitazioni delle aree del piano esecutivo riferentesi alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

ART. 15 - GARANZIE FINANZIARIE.

La Andromeda S.r.l. in virtù delle disposizioni ed obblighi contenuti nella presente convenzione presenta la cauzione, pari all'importo provvisorio delle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese, maggiorato del 10%, pari a € 415.025,00 IVA esente, costituita da fideiussione (bancaria od assicurativa) rilasciata da in data.....

La suddetta garanzia in presenza di più soggetti attuatori, dovrà essere unica e di durata decennale o corrispondente ai termini fissati per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Tale contratto di fideiussione dovrà contenere la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni della presente convenzione, la Andromeda S.r.l. autorizza il Comune di Brandizzo a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'importo della garanzia prestata potrà essere ridotto, su richiesta della Andromeda S.r.l., in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere da realizzare, fino ad un massimo dell'80% dell'importo complessivo.

Tale riduzione, se richiesta, potrà essere realizzata in tre fasi successive per ogni singolo lotto attuativo (A1-A2-A3), al termine dei lavori di ogni singolo lotto.

I provvedimenti di svincolo parziale e finale della fideiussione prestata a garanzia saranno adottati con atti dei competenti Uffici comunali.

ART. 16 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

La Andromeda S.r.l. o Vailog s.r.l., in relazione alle opere private di competenza, si obbligano rispettivamente per sé e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente Piano esecutivo alle relative reti esistenti comunali e/o pubbliche o realizzate a scomputo.

Inoltre saranno a totale carico della Andromeda S.r.l. o di Vailog s.r.l., in relazione alle opere private di competenza, che presenteranno istanza per il relativo permesso di costruire, tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce - gas - telefono – ect., comprese le cabine di trasformazione ENEL, il costo di realizzazione delle stesse non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

ART. 17 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione della Andromeda S.r.l. o di Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, ed a spese della medesime, quando esse non vi abbiano provveduto nei termini stabiliti all'art. 12 ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi. In tal caso il Comune si avvarrà, ai sensi del precedente articolo, della cauzione prestata dal soggetto inadempiente, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

ART. 18 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE.

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. 8 e 9 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune anche in modo graduale, dietro Sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esigenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge. Le opere passeranno, in ogni caso, gratuitamente al comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito dei collaudi positivi

Fino al collaudo favorevole resterà comunque a carico della Andromeda S.r.l. o di Vailog s.r.l., in relazione alle rispettive opere di competenza, l'onere di manutenzione in perfetto stato delle opere e delle aree cedute e la responsabilità dei difetti di costruzione e/o vizi occulti (artt. 1667 e seguenti del Codice Civile).

A seguito dell'approvazione del collaudo delle opere verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

ART. 19 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione; il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento entro 60 (sessanta) gg. dall'atto di trasferimento, presentando copia dell'atto notarile relativo.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il soggetto attuatore sarà tenuto ad pagamento di una penale pari a € 516,00 (cinquecentosedici/00).

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

In caso di cessione a terzi delle aree comprese nella presente convenzione i subentranti nella proprietà sono tenuti al rispetto degli articoli della presente convenzione e apposita menzione di tale vincolo dovrà essere inserita negli atti di vendita relativi.

ART. 20 – PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione e della normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Piano esecutivo che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.
Resta inteso che se le modifiche eccedono i limiti indicati all'art. 3, occorrerà procedere ad una Variante al Piano esecutivo.

ART. 21 - RILASCIO AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA'.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il soggetto attuatore, che non potrà essere attestata l'agibilità dei locali a norma del D.P.R. 380/01 e s.m.i se non quando siano adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nelle modalità specificate al precedente art. 12.

ART. 22 - SANZIONI.

L'attuazione del piano esecutivo è soggetta alle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare dal D.P.R. n. 380/01 del 06.06.2001 e s.m.i. e quelle già previste negli altri articoli della presente convenzione.

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, primo comma, punto 4, all'art. 69 punto b) della L.R. 56/77.

Qualora la presentazione dei permessi di costruire avvenga oltre le scadenze fissate al precedente art. 12, dovrà essere pagata una penale di €. 1.03200 (milletrentadue/00) per ogni singolo lotto, non attuato nei termini.

ART. 23 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari saranno a totale carico di Andromeda e Vailog.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla L. 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 24 - SERVITU'.

Fino a quando le opere di urbanizzazione primaria e le reti degli impianti previsti per l'urbanizzazione della zona di intervento, non saranno cedute al Comune di Brandizzo, si considereranno assoggettate a servitù pubblica, ed i soggetti realizzatori dovranno consentire l'eventuale allacciamento e collegamento, sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti, e quando ciò sia reso necessario ed opportuno, dovranno consentire l'allacciamento alle reti degli impianti, previo ottenimento delle autorizzazioni previste e in accordo con la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono, ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto di Piano esecutivo dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

ART. 25 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

Il presente convenzionamento urbanistico avrà una durata di anni 10 (dieci) più eventuali proroghe di legge dalla data della stipulazione della convenzione originaria ed entro tale termine dovranno essere assolti i vari impegni contratti con la presente scrittura.

ART. 26 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

ART. 27 – CLAUSOLA DI GARANZIA

Qualora, a causa di sopravvenuta legislazione e/o normativa statale, relativamente a questioni urbanistiche, idrogeologiche e ambientali, l'area oggetto della presente convenzione, risulti in tutto o in parte non più idonea all'edificazione, i Permessi di Costruire relativi non saranno rilasciati senza che ciò costituisca motivo di richiesta di risarcimento danni al Comune e, in caso di richiesta di Andromeda, con immediata restituzione della garanzia di cui all'art. 15; saranno fatti salvi i Permessi di Costruire già rilasciati antecedentemente all'emanazione delle nuove norme, i cui lavori risultino regolarmente iniziati prima di tale data.

ART. 28 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comune di Brandizzo, un secondo dal soggetto attuatore ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, nominato dal Presidente del Tribunale di Torino. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

ART. 29 - RINVIO A NORME DI LEGGE.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, Legge 28.01.1977 n. 10, al D.P.R. n. 380/01 del 06.06.01 e s.m.i. ed alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.