

Numero: _____ repertorio. Numero: _____ raccolta.

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi del 3° comma dell'articolo 45 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____, giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemiladicianove
(_/ /_____)

nel mio ufficio _____, al piano _____ del fabbricato sito in _____, Via _____, numero _____ avanti a me notaio _____, alla residenza di _____ ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, alla presenza delle signore: _____ nata ad _____ il _____ residente _____ in _____ numero _____ e _____ nata ad _____ il _____ residente in _____ Via _____, numero _____; testi idonei, come esse dichiarano,

sono comparsi i signori

- COREZZI ALBERTO nato a Portoferraio (LI) il 16 novembre 1942, codice fiscale CRZ LTR 42S16 G912Z, residente in Cantarana (AT) Regione Runcarè numero..... quale amministratore unico e legale rappresentante della società "ACS s.r.l." con sede in MILANO (MI). Via Brianza numero 8, CAP 20127, Codice fiscale e Partita IVA 08273380157, numero di repertorio amministrativo REA 121 1530;
- ACCOSSATO SIMONE nato a Torino il 24 gennaio 1958, codice fiscale CCS SMN 58A24 L219J, residente in Asti Frazione Casabianca numero 101/b, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Servizio Tecnico e legale rappresentante del "COMUNE DI BALDICHIERI D'ASTI" con sede in Baldichieri d'Asti, Via Roma numero 4, codice fiscale: 80003030055 in esecuzione del verbale di deliberazione della Giunta Comunale numero del 2019.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono quanto segue

PREMESSO

- che in forza di atto a rogito Notaio Marilena Cantamessa in data 9 aprile 2008 numero 27.267 di repertorio, registrato in Asti il 29 aprile 2008 al numero 299 e trascritto in Asti il 30 aprile 2008 ai numeri 4172/2851 e di atto a rogito del Notaio Stefano Bertone in data 16 maggio 2008 numero 125.627 di repertorio, registrato in Asti il 30 maggio 2008 al numero 3623 e trascritto in Asti il 3 giugno 2008 ai numeri 5252/3602 la signora ANGAROLA CARMELA LUCIA e la società "I.M.G. S.R.L.", sono proprietari dei terreni censiti al Catasto Terreni Baldichieri d'Asti, al Foglio 6 mappali 692, 693, 694 (già 232), 695, 696 (già 233), 697, 698 e 699 (già 416), 700, 701, 702 (già 417), 703 e 704 (già 665), così come indicati nella tavola degli elaborati di progetto n. 3, meglio precisata nel seguito, per complessivi mq. 13.100 (tredicimilacent) catastali e compresi nell'area per impianti produttivi commerciali n. 39b1;
- che in forza di atto a rogito Notaio Stefano Bertone in data 5 ottobre 2009 numero 127.572 di repertorio, registrato in Asti il 22 ottobre 2009 al numero 1312 ed ivi trascritto in data 26 ottobre 2009 ai numeri 9807/6865, la signora ANGAROLA CARMELA LUCIA è proprietaria dei terreni censiti al Catasto Terreni Baldichieri d'Asti al Foglio 6 Numeri 620 e 622, così come indicati nella tavola degli elaborati di progetto n. 3, meglio precisato nel seguito, per complessivi mq. 1.240 (milleduecentoquaranta) catastali, compresi nell'area S39b1, a servizi degli impianti produttivi e commerciali n. 39b1.

- che in forza di atto – CONVENZIONE URBANISTICA- a rogito Notaio Stefano Bertone in data 8 Febbraio 2011 numero 129.606 di repertorio, registrato in Asti il 2 Marzo 2011 al numero 1444 ed ivi trascritto in data 4 Marzo 2011 ai numeri 1372/1373, la signora ANGAROLA CARMELA LUCIA vende e trasferisce al Comune di Baldichieri d’Asti i terreni censiti al Catasto Terreni Baldichieri d’Asti al Foglio 6 Numeri 620 e 622, così come indicati nella tavola degli elaborati di progetto n.3, per complessivi mq.1.240 (milleduecentoquaranta) catastali, compresi nell’area S39b1, a servizi degli impianti produttivi e commerciali n. 39b1, posti all’esterno del perimetro del PEC; la signora ANGAROLA CARMELA LUCIA e la società "I.M.G. S.R.L.", congiuntamente vendono e trasferiscono al Comune di Baldichieri d’Asti i terreni censiti al Catasto Terreni Baldichieri d’Asti al Foglio 6 Numeri 692, 695, 699, ex 700 (ora 728 e 729 a seguito di frazionamento in data 06-02-2019 prot. 2019/5925), così come indicati nella tavola degli elaborati di progetto n.3, per complessivi mq. 1.424 (millequattrocentoventiquattro) catastali, compresi nell’area S39b1 e limitrofe, a servizi degli impianti produttivi e commerciali n. 39b1, posti all’interno del perimetro del PEC.

- che in forza di atto – DIVISIONE - a rogito Notaio Stefano Bertone in data 8 Febbraio 2011 numero.....di repertorio, registrato in Asti il 2011 al numeroed ivi trascritto in data 2011 ai numeri la signora ANGAROLA CARMELA LUCIA e la società "I.M.G. S.R.L.", hanno proceduto alla divisione degli immobili su citati, posseduti in comproprietà, secondo le seguenti concrete assegnazioni.

- Alla società “I.M.G. s.r.l.” Foglio 6 - Numero 693 (già 232);_Numero 696 (già 233); Numero 698 (già 416); Numero 701 (già 417); Numero 703 (già 665), formanti corpo unico confinante con mappali 231, 692, 695, 700 dello stesso foglio 6, salvo altri o variati; della superficie catastale complessiva di metri quadrati 6.300 (seimilatrecento)

- Alla signora ANGAROLA CARMELA LUCIA Foglio 6 Numero 694 (già 232); Numero 697 (già 416); Numero 702 (già 417); Numero 704 (già 665), formanti corpo unico confinante con mappali 231, 703, 237, 666 dello stesso foglio 6, salvo altri o variati; della superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.372 (cinquellilatrecentosettantadue)

- che in forza di CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE in data 17 dicembre 2018, registrato in Asti il 14 marzo 2019 al n. 669 – 3 stipulato tra la parte promettente venditrice;

- ANGAROLA CARMELA LUCIA nata a Pietragalla (PZ) il 20 luglio 1956, codice fiscale: NGR CML 56L60 G616C, residente in Pietra Ligure (SV) Via Dei Dardanelli numero 246/5;-----

- GORIA ANDREA nato a Asti (AT) il 29 luglio 1970, codice fiscale: GRO NDR 70L29 A479F, residente in Asti (AT) Corso Dante numero 78; -----

- MONDO ALESSANDRO nato ad Asti (AT) il 1° ottobre 1987, codice fiscale: MND LSN 87R01 A479P, residente in Asti (AT) Frazione Revignano numero 165/A, quali amministratori e legali rappresentanti della società "I.M.G. S.R.L." con sede in Asti, Via Orfanotrofio numero 10, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Asti 01434030050;

e la parte promissoria acquirente:

- COREZZI ALBERTO nato a Portoferraio (LI) il 16 novembre 194, codice fiscale CRZ RLT 42S16 G912Z, residente in Cantarana d’Asti (AT), via Runcarè numero 8, in qualità di legale rappresentante della società "ACS s.r.l." con sede in Milano, cap. 20121, Piazza della Repubblica numero 10, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08273380157; numero REA MI-1211530;-----

per la vendita e il trasferimento delle proprietà dei terreni edificabili, dalla società "I.M.G. s.r.l." e dalla Sig.ra **ANGAROLA CARMELA LUCIA** come sopra rappresentati, alla società "ACS s.r.l.", che promette di acquistare per sé e/o per persone fisiche e/o giuridiche che si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto notarile, siti in territorio del Comune di Baldichieri d'Asti (AT), nell'ambito del piano urbanistico come convenzionato, censito al Catasto Terreni del Comune di Baldichieri (AT) come segue:-----

Foglio n. 6 particella n. 694, seminativo Classe I Sup. are 13,40 RD € 11,42 – RA € 7,96-----

Foglio n. 6 particella n. 697, seminativo Classe I Sup. are 13,40 RD € 11,42 – RA € 7,96-----

Foglio n. 6 particella n. 702, seminativo Classe II Sup. are 0,02 RD € 0,01 – RA € 0,01-----

Foglio n. 6 particella n.704, seminativo Classe I Sup. are 26,90 RD € 22,92 – RA € 15,98-----

Foglio n. 6 particella n. 693, seminativo Classe I Sup. are 21,10 RD € 17,98 – RA € 12,53-----

Foglio n. 6 particella n. 696, seminativo Classe II Sup. are 12,20 RD € 11,42 – RA € 4,73-----

Foglio n. 6 particella n. 698, seminativo Classe I Sup. are 5,62 RD € 4,79 – RA € 3,34-----

Foglio n. 6 particella n. 701, seminativo Classe II Sup. are 8,58 RD € 5,10 – RA € 3,32-----

Foglio n. 6 particella n. 703, seminativo Classe I Sup. are 15,50 RD € 13,21 – RA € 9,21-----

- che in forza di TIPO DI FRAZIONAMENTO a firma del tecnico incaricato Architetto Mario Rozzo iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 141 di posizione, approvato dall'ufficio Provinciale del Territorio di Asti (Catasto Terreni) in data 06/02/2019 con protocollo 2019/5925; i mappali n. 693, n. 696, n. 701, di proprietà della società I.M.G s.r.l., sono stati frazionati costituendo rispettivamente i mappali: n. 734 e n.735 (già 693); n. 732 e n.733 (già 696); n. 730 e n. 731 (già 701). Col medesimo atto di frazionamento sono stati costituiti anche i mappali n. 728 e n. 729 (già 700), già di proprietà del Comune di Baldichieri d'Asti a seguito della stipula della CONVENZIONE URBANISTICA- a rogito Notaio Stefano Bertone in data 8 Febbraio 2011 numero 129.606 di repertorio, registrato in Asti il 2 Marzo 2011 al numero 1444 ed ivi trascritto in data 4 Marzo 2011 ai numeri 1372/1373.

- che in forza di atto a rogito Notaio Maurizio Cavanna in data2019 numero di repertorio, registrato in Asti il 2019 al numero e trascritto in Asti il aprile 2019 ai numeri, stipulato tra la parte venditrice:

- ANGAROLA CARMELA LUCIA nata a Pietragalla (PZ) il 20 luglio 1956, codice fiscale: NGR CML 56L60 G616C, residente in Pietra Ligure (SV) Via Dei Dardanelli numero 3/a;-----

- GORIA ANDREA nato a Asti (AT) il 29 luglio 1970, codice fiscale: GRO NDR 70L29 A479F, residente in Asti (AT) Corso Dante numero 78; -----

- MONDO ALESSANDRO nato ad Asti (AT) il 1° ottobre 1987, codice fiscale: MND LSN 87R01 A479P, residente in Asti (AT) Frazione Revignano numero 165/A, quali amministratori e legali rappresentanti della società "I.M.G. S.R.L." con sede in Asti, Via Orfanotrofio numero 10, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Asti 01434030050;

e la parte acquirente:

- COREZZI ALBERTO nato a Portoferraio (LI) il 16 novembre 194, codice fiscale CRZ RLT 42S16 G912Z, residente in Cantarana d'Asti (AT), via Runcarè numero 6, in qualità di legale rappresentante della società "ACS s.r.l." con sede in Milano, cap. 20121, Piazza della Repubblica numero 10, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08273380157; numero REA MI-1211530;-----

la società "ACS s.r.l.", è proprietaria dei terreni censiti al Catasto Terreni Baldichieri d'Asti, al foglio n. 6, mappali n.694, 697, 698, 702, 703, 704, - 730 e 731 (già 701), - 732 e 733 (già 696), - 734 e 735 (già 693), così come indicati nella tavola degli elaborati di progetto n. 3, meglio precisata nel seguito, per complessivi mq 11.672,00 (metri quadrati undicimilaseicentotantadue) catastali e compresi nell'area per impianti produttivi commerciali 39b1;-----

- che le suddette aree sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Baldichieri d'Asti approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.50/24538 del 6.4.1983 e modificato con Variante Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 32-21079 del 21-07-197, di seguito, per brevità, indicato come P.R.G. vigente e prevedono l'attuazione degli interventi edificatori con Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito, per brevità indicato come "PEC", di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. 56/77 e s. m. e i.;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma dell'Architetto Mario Rozzo dello studio "Architettura Rozzo Mario", con unità locale in Baldichieri d'Asti Via XX Settembre 62/a, secondo i disposti dell'art. 45 della Legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- n. 1 Relazione illustrativa e documentazione fotografica-----
- n. 2 Elenco catastale delle aree -----
- n. 3 Estratto di mappa e dei P.R.G.C., planimetria e sezione di rilievo scala 1:2.000, 1:1000-----
- n. 4 Planimetrie e sezione territoriale di progetto scala 1:1000, 1:500-----
- n. 5 Opere di urbanizzazione - scala 1:500-----
- n. 6 Piante, sezione e prospetti degli edifici in progetto - scala 1:200-----
- n. 7 Inserimento del progetto in scala del P.R.G.C. - scala 1:2000 -----
- n. 8 Norme di attuazione -----
- n. 9 Schema degli allacci all'acquedotto e illuminazione pubblica-----
- n. 10 Schema opere fognarie chiare e nere-----
- n. 11 Immagini fotorealistiche-----
- n. 12 Computo metrico estimativo di spesa opere di urbanizzazione primaria da realizzare;

- che il Sindaco del Comune di Baldichieri d'Asti, nella persona del Dott. Gianluca Forno, in esecuzione della deliberazione n. del 2019 decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, di modifica del precedente progetto di PEC a rogito Notaio Stefano Bertone in data 8 Febbraio 2011 numero 129.606 di repertorio, registrato in Asti il 2 Marzo 2011 al numero 1444 ed

ivi trascritto in data 4 Marzo 2011 ai numeri 1372/1373, i quali, venivano messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e, altresì, depositati presso la segreteria del comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;

- Che il signor Corezzi Alberto, in rappresentanza della **“ACS s.r.l.”** con sede in MILANO (MI). Piazza della Repubblica n.10, CAP 20121, Codice fiscale e Partita IVA 08273380157, numero di repertorio amministrativo REA 121 1530, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

-----TUTTO CIO' PREMESSO-----

ARTICOLO 1-----

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. -----

ARTICOLO 2 -----

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sui terreni siti in Baldichieri d'Asti descritti negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, avverrà in conformità delle norme tecniche di attuazione, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati tecnici del Piano esecutivo stesso, i quali elaborati tecnici costituiscono precisione alle prescrizioni del P.R.G.C. vigente.

ARTICOLO 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia. -----

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Baldichieri d'Asti descritti e misurati nell'elaborato tecnico 3, censiti a Catasto Terreni Baldichieri d'Asti al Foglio 6 mappali 692; 734,735 (ex 693); 694; 695; 732, 733 (ex 696); 697; 698; 699; 728, 729 (ex 700); 730, 731 (ex 701); 702; 703; 704 e 620; 622 secondo le modalità previste dal P.R.G.C. vigente e ricordate in premessa.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni e tipologie edilizie, come individuato negli elaborati tecnici 4 e 6:

a. Superficie di pertinenza degli edifici nel lotto: **mq. 11.665**-----

b. Aree destinate a spazi pubblici: **mq. 2.693**-----

Le destinazioni anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune.

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

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva e commerciale affinché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

Sull'area di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione di n. 2 edifici, di cui il primo, verrà realizzato immediatamente dopo la stipula della presente convenzione, mentre il secondo edificio sarà oggetto di futura specifica progettazione e richiesta di edificazione; avranno destinazione produttiva e commerciale, per una superficie coperta massima realizzabile di **mq. 4.328** (quattromilatrecentoventotto) come stabilito dalla tabella "Dettaglio delle aree per impianti produttivi commerciali Com." allegata al P.R.G.C. vigente.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate, in modo definitivo e puntuale nella tavola n. 6 - piante, sezioni e prospetti degli edifici in progetto; gli aspetti estetici dei manufatti previsti, sono evidenziati nella tavola di progetto n. 11 (immagini fotorealistiche).

Il progetto degli edifici, la loro ubicazione all'interno dell'area, la localizzazione planimetrica della superficie da destinare a verde, contenuti negli elaborati tecnici rispondono in modo preciso al prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, attraverso il rispetto delle norme di attuazione del presente P.E.C.; il progetto complessivo, così come definito dal presente Piano Urbanistico, contiene precise disposizioni planimetriche, tipologiche, formali e costruttive, e potrà essere attuato nella fase di costruzione anche a semplice presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sostituzione del Permesso di Costruire, secondo i disposti dell'articolo 22 comma 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

I progetti allegati alla S.C.I.A. o alla domanda di Permesso di Costruire non potranno apportare al suddetto progetto piano volumetrico modificazioni che non rientrino nei limiti imposti dagli strumenti urbanistici generali vigenti e dalle norme di attuazione del presente PEC. -----

ARTICOLO 4 – Cessione gratuita per opere di urbanizzazione primaria. -----

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/1977 e s. m. ed i, a conferma di quanto già stipulato con la Convenzione in data 8 Febbraio 2011 numero 129.606 di repertorio, registrato in Asti il 2 Marzo 2011 al numero 1444 ed ivi trascritto in data 4 Marzo 2011 ai numeri 1372/1373, si obbligano, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Baldichieri d'Asti le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prevista dal P.E.C., indicate nell'elaborato tecnico n°5 che, parzialmente modificano l'ubicazione e sostituiscono alcune delle aree già previste nella Convenzione in data 08-02-2011 su richiamata, precisamente:-----

- spazi per servizi (art. 51 comma 1°, lettere b) e g) della L.R. 56/77 e s. m. ed i.) superficie totale richiesta mq. 2.620 in progetto mq. 2.693, così ripartite:-----

- 1. aree destinate a spazi pubblici, esterne all'area di PEC: mq. 1.240, costituite dai mappali n. 620 e n. 622, già di proprietà del Comune di Baldichieri, a seguito della stipula della Convenzione in data 8 Febbraio 2011 su richiamata;

- 2. aree destinate a spazi pubblici, interne all'area di PEC: mq. 1.453, costituite in parte dai mappali n.692, n.695, e n.728 (già n.700 – parte), di complessivi mq. 840, già di proprietà del Comune di Baldichieri, a seguito della stipula della Convenzione in data 8 Febbraio 2011 su richiamata, non oggetto di modifiche con la presente convenzione; mentre, per la rimanente parte, costituite dai mappali n.730 (già n.701 – parte), n.732 (già n.696 – parte), n.734 (già n.693 – parte), di complessivi mq. 613, di proprietà del proponente che cede e vende, con la presente, al “Comune di Baldichieri d’Asti” che, a sua volta, cede e vende, con la presente, alla “ACS s.r.l.”, i mappali n.699, e n.729 (già n.700 – parte), di complessivi mq. 588

- La cessione/modifica/scambio, tra il “Comune di Baldichieri” e la “ACS s.r.l.”, delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto.

- E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle opere e degli impianti di cui il presente P.E.C. prevede l'esecuzione da parte dei proponenti, resta a carico di quest'ultimi, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ARTICOLO 4 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

In relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/1977 e s. m. ed i, la cessione a titolo gratuito, al Comune di Baldichieri d'Asti, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prevista dal P.E.C., indicate nell'elaborato tecnico n°5, è già avvenuta con la stipula della precedente Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Stefano Bertone in data 8 Febbraio 2011 numero 129.606 di repertorio, registrato in Asti il 2 Marzo 2011 al numero 1444 ed ivi trascritto in data 4 Marzo 2011 ai numeri 1372/1373 e precisamente:-----
-spazi per servizi (art. 51 comma 1°, lettere b) e g) della L.R. 56/77 e s. m. ed i.)
superficie totale richiesta mq. 2.620 in progetto mq. 2.664 (come da convenzione a suo tempo stipulata).

-Dette aree si trovano all'interno del perimetro del P.E.C. per un totale di 1.453 mq individuati dalle particelle Foglio 6 Numeri 692, 695, 699 e ex 700 (ora numeri 728 e 727, a seguito del frazionamento richiamato in premessa), ed all'esterno del perimetro per un totale di 1.240 mq individuati al Foglio 6 Numeri 620 e 622.

Con la presente convenzione, viene modificata la conformazione delle aree a servizi poste all'interno del perimetro del PEC, attraverso lo scambio di alcune porzioni di aree già di proprietà del Comune di Baldichieri d'Asti, ottenute a seguito della stipula della convenzione del 08-02-2011 a rogito Notaio Stefano Bertone richiamata in premessa, con altrettante di proprietà del proponente, di superfici pari e/o maggiori rispetto a quelle ottenute, come da atto di Frazionamento (eseguito dall'Architetto Mario Rozzo) richiamato in premessa.

Nello specifico, i nuovi mappali che, nell'insieme, costituiranno le aree a servizi interne al perimetro di PEC saranno i seguenti:

- mappale n. 728 (porzione del mappale n. 700) di mq. 300
- mappale n. 734 (porzione del mappale n. 693) di mq. 290
- mappale n. 732 (porzione del mappale n. 696) di mq. 240
- mappale n. 730 (porzione del mappale n. 701) di mq. 83
- mappale n. 692 di mq. 250
- mappale n. 695 di mq. 290

- La cessione/modifica/scambio, tra il "Comune di Baldichieri" e la "ACS s.r.l.", delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle opere e degli impianti di cui il presente P.E.C. prevede l'esecuzione da parte dei proponenti, resta a carico di quest'ultimi, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ARTICOLO 5 - Oneri di urbanizzazione primaria. -----

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, L.R. 56/1977 e del comma 5° dell'articolo 8 della legge 6.8.67 n. 765, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire in proprio le opere di urbanizzazione primaria, così come definite e concordate con l'Amministrazione Comunale e meglio precisate nell'elaborato tecnico numero 5, i quali verranno sottoposti all'approvazione dei competenti uffici tecnici entro sei mesi successivi alla presentazione di S.C.I.A. che consentirà l'edificazione. Le opere di cui sopra saranno eseguite a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, L.R. 56/1977. I proponenti, si obbligano inoltre ad assumere gli oneri per la realizzazione delle opere di seguito indicate e meglio precisate nel progetto di massima (elaborato n° 5) e più in particolare:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo alle opere di urbanizzazione (opere di riempimento, scavo e rinterro per la definizione dei piani di progetto delle opere di urbanizzazione previste);-----
- b)spazi di sosta e di parcheggio; -----
- c) rete ed impianti di pubblica illuminazione.-----

La valutazione del costo delle opere da dismettere all'amministrazione comunale in programma è effettuata con computo metrico estimativo, redatto dai proponenti sulla base del prezzario in quel momento in vigore nel Comune di Baldichieri d'Asti, verificato dai competenti Uffici Comunali ed approvato dalla Giunta.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non risulteranno complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione, delle opere stesse.

Anche se il costo delle opere di urbanizzazione primaria, eseguite direttamente dai proponenti, eccede l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, ai proponenti stessi o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Le opere dovranno essere eseguite ed ultimate nei termini stabiliti al successivo articolo 7.

Il trasferimento al Comune di Baldichieri d'Asti delle opere di urbanizzazione primaria verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre (3) mesi dalla ultimazione definitiva delle opere stesse, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione. -----

Il comune non procederà al rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità relativi agli edifici se non saranno ultimate le opere nei termini previsti e, comunque, se non saranno realizzate le opere relative al lotto nel quale si trova l'edificio per il quale viene richiesta la certificazione.

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità di accesso e l'allacciamento alla rete elettrica. -----

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dal successivo articolo 6.-----

ARTICOLO 6 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensione e caratteristiche, a quanto previsto dal presente progetto di piano esecutivo approvato e nel pieno rispetto di quanto verrà concordato con gli uffici comunali nei sei mesi successivi alla presentazione della SCIA di inizio degli interventi, così come meglio specificato nei progetti esecutivi.-----

ARTICOLO 7 - Termini di esecuzione. -----

a. Per le opere di urbanizzazione:

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 4 della legge regionale 56/1977 s.m.ed i., si obbligano per sé e gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 5 e 6 nei termini di scadenza della S.C.I.A.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare: qualora le opere vengano eseguite con ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Baldichieri d'Asti potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 10, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far seguire le opere non costruite in danno del lottizzante a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

ARTICOLO 8 - Contributo relativo al costo di costruzione. -----

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 6 della legge 28/01/1977, n. 10. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente della S.C.I.A. per l'intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della S.C.I.A.

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

ARTICOLO 9 - Progetti di opere. -----

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei proponenti, di cui all'articolo 5 del presente atto e da questi direttamente eseguite, si fa riferimento ai relativi progetti esecutivi, a mente degli articoli 45 n. 3 e 48 della L.R. n. 56/77, a firma di tecnici specializzati, da presentarsi entro sei mesi dalla presentazione della S.C.I.A., per l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato.

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese, tutto quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria per le quali hanno assunto l'obbligazione per la esecuzione diretta, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sia riconoscibile con riferimento alla planimetria d'insieme dei progetti esecutivi delle opere, riportata nell'elaborato tecnico n° 5. –

ARTICOLO 10 - Garanzie fidejussorie.

I proponenti, in relazione al disposto n. 2 dell'articolo 45 della L.R. n. 56/77, costituiscono per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, all'atto della stipula del presente atto, cauzioni costituite da fidejussione (Banca o Assicurazione), a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo pari al costo delle opere stesse, così come risulterà dal progetto delle opere di urbanizzazione che verrà presentato e dall'allegato computo metrico verificato dai competenti uffici tecnici Comunali.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti autorizzano il Comune di Baldichieri d'Asti a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifica e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti o prelievi che il comune dovrà fare.

ARTICOLO 11 - Esecuzione sostitutiva -----

Il comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltretché l'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 7.

ARTICOLO 12 - Trasferimento degli impianti al Comune-----

Gli impianti e tutti i servizi di cui all' articolo 5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del comune, dietro sua richiesta quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come e convenuto ai precedenti articoli.

ARTICOLO 13 - Trasferimento degli obblighi -----

Qualora i proponenti procedano ad alienazione dell'area, potranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre mesi dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

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

I proponenti ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ARTICOLO 14 - Rilascio autorizzazioni di agibilità

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali, a norma dell'articolo 57 del D.P.R. 380/2001, se non quando da parte dei proponenti o di chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 15 - Spese -----

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 16 - Rinuncia ad ipoteca legale -----

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 17 - 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 agosto 1942 n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge 28 gennaio 1985 n. 47 e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 18 - Cessione per scambio delle aree-----

- In ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente articolo 4, il signor COREZZI ALBERTO nato a Portoferraio (LI) il 16 novembre 1942, codice fiscale CRZ LTR 42S16 G912Z, residente in Cantarana (AT) Regione Runcarè numero..... quale amministratore unico e legale rappresentante della società "ACS s.r.l." con sede in MILANO (MI). Via Brianza numero 8, CAP 20127, Codice fiscale e Partita IVA 08273380157, numero di repertorio amministrativo REA 121 1530, cede e trasferisce, ai sensi e con tutte le garanzie di legge, ivi comprese quelle dell'evizione e della libertà da ogni vincolo e ipoteca, al COMUNE di BALDICHIERI D'ASTI, che in persona di cui sopra accetta, il seguente appezzamento di terreno posto in Comune di Baldichieri d'Asti e censito a catasto come segue:

----- Catasto Terreni Baldichieri d'Asti

Foglio 6 Numero 730 (porz. Ex 701) seminativo Cl.2 Sup. are 0.83 RDE 0,49
RAE 0,32; -----

Foglio 6 Numero 732 (porz. Ex 696) seminativo Cl.2 Sup. are 2.40 RDE 1,43
RAE 0,93; -----

Foglio 6 Numero 734 (porz. Ex 693) seminativo Cl.1 Sup. are 2.90 RDE 2,47
RAE 1,72; -----

formanti corpo unico confinante con mappali 735, 733, 731, 728, 692,695 dello stesso foglio 6 salvo altri o variati.

- Il signor ACCOSSATO SIMONE nato a Torino il 24 gennaio 1958, codice fiscale CCS SMN 58A24 L219J, residente in Asti Frazione Casabianca numero 101/b, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Servizio Tecnico e legale rappresentante del "COMUNE DI BALDICHIERI D'ASTI" con sede in Baldichieri d'Asti, Via Roma numero 4, codice fiscale: 80003030055 in esecuzione del verbale di deliberazione della Giunta Comunale numero del 2019, cede e trasferisce, ai sensi e con tutte le garanzie di legge, ivi comprese quelle dell'evizione e della libertà da ogni vincolo e ipoteca, alla società "ACS s.r.l.", che in persona di cui sopra accetta, il seguente appezzamento di terreno posto in Comune di Baldichieri d'Asti e censito a catasto come segue:
Catasto Terreni Baldichieri d'Asti

Foglio 6 Numero 729 (porz. Ex 700) seminativo Cl.2 Sup. are 5.00 RDE 2,97 RAE 1,94;-----

Foglio 6 Numero 699 seminativo Cl.1 Sup. are 0.88 RDE 0,75 RAE 0,52;
formanti corpo unico confinante con i mappali 238, 728, 731, 698 e 702 stesso foglio.

Il terreno oggetto della cessione viene ceduto e rispettivamente acquistato con tutti i diritti e le servitù attive, passive inerenti, annessioni, usi, azioni, e ragioni, nello stato di diritto e di fatto in cui il terreno si trova, libero da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni, ipoteche, e privilegi di sorta.

Parti cedenti dichiarano e garantiscono: -----
che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal -----
certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal funzionario responsabile del Comune in data aprile 2019 che, in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **A**) omessane la lettura per dispensa avutane e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;-----

che non è stata trascritta fino ad oggi alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Entrambi le parti cedenti dichiarano che quanto oggetto della presente cessione è di loro piena ed esclusiva proprietà in forza dei titoli in premessa indicati.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Asti a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto a chiara voce, presenti i testi, ai comparenti, che lo approvano.

Consta di due fogli ed un mezzo foglio scritti da me a mano e a macchina, per le prime otto pagine e parte della nona sottoscritto alle ore ___ e minuti ___.

In originale firmato: SIMONE ACCOSSATO - COREZZI ALBERTO -
____ Teste - _____ Teste - _____ Notaio.