



**ELABORATO 4**

Regione Piemonte

Comune di Alessandria

# PIANO DI RECUPERO XLI

Via San Giacomo della Vittoria nn. 8 - 16

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Luglio 2024

Il Progettista  
(arch. Alberto Giordano)



CONVENZIONE EDILIZIA TRA LA CITTA' DI ALESSANDRIA E RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI  
RECUPERO "XLI – Via San Giacomo della Vittoria 8-16"

L'anno ..... ed allì ..... del mese di ..... in Alessandria, nei locali del  
Municipio in Piazza della Libertà 1.

Avanti me, Dottor ....., Notaio in .....

Iscritto al Collegio Notarile ....., senza l'assistenza dei testi per avervi i comparenti  
rinunciato, fra loro d'accordo e con il mio consenso;

sono presenti:

- ....., nato a ..... il .....  
domiciliato per la carica in Alessandria presso il Comune di Alessandria, Piazza della Libertà 1, il  
quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ..... in  
rappresentanza della " Città di Alessandria " Ente di diritto pubblico (in seguito per brevità  
denominato anche "Città"), con sede in Alessandria, Piazza della Libertà 1, codice fiscale e  
partita IVA 00429440068,
- ....., nato a ..... il .....  
....., (in seguito per brevità denominato anche "concessionario"), con sede  
in....., codice fiscale e partita IVA .....,

PREMESSO

- che la Città di Alessandria dispone del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con  
deliberazione della Giunta Regionale n. 36-29308 del 07/02/2000 pubblicata per estratto sul B.U.R. n.  
7 del 16/02/2000;
- che l'intervento oggetto del presente atto è previsto dal P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione  
del Consiglio Comunale n.63 del 25.07.2023 ed è compreso nell'area Area Centrale Storica (Area  
residenziale della Città di prima classe) con destinazione residenziale e commerciale, articolo 34 delle  
Norme di Attuazione del suddetto P.R.G.C.;
- che per l'utilizzazione edificatoria di detto immobile per la finalità di cui al capo verso precedente, è  
stata presentata in data 30.07.2024, prot.n.74033 del 07.08.2024 istanza di approvazione di un Piano  
di Recupero ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n.56 del 05.12.1977 e s.m.i.;
- che l'immobile oggetto della presente convenzione, è distinto al Catasto Terreni del Città di  
Alessandria al foglio 268 mappali numero 5560, 5561 sub.1.2.3.4.6.7.8.0, 5562, sub.  
3,4,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,21 e 5097 sub.1 e 2 posto alle seguenti coerenze: foglio 268  
mappali 2527,5580,5581,5578,5579 e Via San Giacomo della Vittoria.
- che il proponente è divenuto proprietario del terreno di cui sopra con Decreto di Trasferimento  
Immobili del Tribunale di Alessandria in data 03.10.2022 n.R.G.25/2021 repertorio n.1092/22;
- che pertanto per l'edificazione dell'area sopra descritta, ai fini della realizzazione dell'intervento in  
oggetto risulta necessario stipulare la presente convenzione;
- che il concessionario Società S.E. Costruzioni s.r.l. ■per il quale il comparente Sig.ra Toplica

Ermira [REDACTED]) in qualità di legale rappresentante agisce, si impegna a corrispondere la quota di contributo di cui all'articolo 16 del T.U. sull'edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- che in particolare negli immobili suddetti dovranno essere realizzati gli interventi previsti nel progetto oggetto di Permesso di Costruire;
- che per la realizzazione degli interventi suddetti, la Società S.E. Costruzioni s.r.l. per la quale il comparente Sig.ra Sig.ra Toplica Ermira agisce, da ora in avanti nominato nel presente atto anche come “proponente” intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall’articolo 43 della legge regionale n.56 del 05.12.1977 e s.m.i , dalla convenzione-tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 Giugno 1984 n. 714-C.R.6794, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30.01.2025 che adotta la convenzione-tipo e ne stabilisce i contenuti, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 122/2019, che stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.) e dalla deliberazione di G.C. n. 263 del 31/10/2024 con cui sono stati aggiornati gli oneri in relazione agli indici ufficiali ISTAT;
- che si richiama e si considera allegata al presente atto d'obbligo la seguente documentazione:
  - Elaborato 1: Relazione storica - tecnica - illustrativa
  - Elaborato 2: Norme tecniche di attuazione
  - Elaborato 3: Documentazione fotografica
  - Elaborato 4: Schema di convenzione
  - Elaborato 5: Titoli di proprietà
  - Elaborato 6: Calcoli piano volumetrici
  - Elaborato 7: Relazione geologica
  - Elaborato 8: Relazione valutazione clima acustico
  - Elaborato 9: Verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS

Elaborati grafici :

- Tav. n. 1 : Tavola di inquadramento
- Tav. n. 2 : Stato attuale: planimetrie piano interrato, terreno e primo:
- Tav. n. 3 : Stato attuale: planimetrie piano secondo, terzo, quarto e pianta tetto
- Tav. n.4 : Stato attuale: prospetto e sezione
- Tav. n. 5 : Stato attuale: prospetti e sezioni

- Tav. n. 6 : Stato attuale: calcoli plano volumetrici
- Tav. n. 7 : Stato interventi: planimetrie piano interrato, terreno, primo e secondo
- Tav. n. 8 : Stato interventi: planimetrie piano terzo, quarto, quinto e pianta tetto
- Tav. n. 9 : Stato interventi: prospetto e sezione
- Tav. n. 10 : Stato interventi: prospetti e sezioni
- Tav. n. 11 : Stato progetto: planimetrie piano interrato, terreno, primo e secondo
- Tav. n. 12 : Stato progetto: planimetrie piano terzo, quarto, quinto e pianta tetto
- Tav. n. 13 : Stato progetto: prospetto e sezione
- Tav. n. 14 : Stato progetto: prospetti e sezioni
- Tav. n. 15 : Stato progetto: particolari costruttivi
- Tav. n. 16 : Stato progetto: proposta cromatica
- Tav. n. 17: Stato progetto: rendering e foto inserimento
- Tav. n. 18: Stato progetto: calcoli plano volumetrici
- Tav. n. 19: Stato attuale e stato progetto: calcolo superficie utile

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

considerato, descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ARTICOLO 1 - RICHIAMO ALLE PREMESSE E OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Il Concessionario si impegna per sè ed eredi aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di piano di recupero XLI menzionato in premessa nell'ambito della zona Area Centrale Storica (Area residenziale della Città di prima classe) del P.R.G.C. ubicato in in Via San Giacomo della Vittoria n.8-16.
3. L'intervento in oggetto consiste nel recupero funzionale dei fabbricati esistenti ad attività residenziale e commerciale.

Il progetto di piano prevede le seguenti destinazioni:

- al piano interrato: deposito/cantine;
- al piano terreno 1° F.T.: destinazione commerciale, box/posto auto, cantina, deposito e centrale termica;
- ai piani 2° - 3° - 4° - 5° - 6° F.T.: destinazione residenziale.

#### **ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI E MODALITÀ' DI CARATTERE GENERALE, INIZIO E TERMINE DEI LAVORI DELLE COSTRUZIONI.**

1. Il proponente, si obbliga per sé eredi o per gli aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistica-edilizia dell'area di sua proprietà riguardante gli interventi, secondo quanto indicato nel progetto di piano predisposto.
2. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando la forma, l'ubicazione, la volumetria e l'altezza massima previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente e dalle Norme di Attuazione del Piano.
3. Il permesso di costruire è assoggettato alle procedure e norma vigenti.
4. I termini per l'inizio e ultimazione delle costruzioni sono quelli prescritti dalla normativa vigente.
- 5- Il Concessionario dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.-
6. Il Comune potrà, su richiesta del Concessionario, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del Concessionario.
7. Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione, qualora possibili, potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale variante al Piano con conseguente adeguamento della presente convenzione.
8. Tutte le eventuali future modifiche che comportino una variazione della volumetria e delle superfici del complesso edilizio, sono da considerarsi modifiche sostanziali e costituiranno variante del presente Piano di Recupero. Tutte le eventuali future modifiche che comportino variazioni delle finiture esterne dei due fabbricati facenti parte del Piano di Recupero, ivi comprese eventuali modifiche dei serramenti, delle ringhiere e dei balconi, delle cornici, dei cornicioni e di ogni altro elemento decorativo o di finitura, purché rientranti nei disposti dell' art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione e purché non in contrasto con le stesse, non costituiranno variante del Piano di Recupero e saranno soggette esclusivamente all'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

### **ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Il piano di recupero ha per oggetto il recupero funzionale dei fabbricati esistenti ad attività residenziale e commerciale di proprietà del proponente siti nel Comune, nell'immobile ubicato in Via San Giacomo della Vittoria n.8-16, per una superficie utile complessiva pari a mq\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano di Recupero, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme Tecniche del Piano, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C..
2. Si premette che tutte le superfici e/o volumetrie di seguito dettagliate sono da intendersi come limiti massimi previsti dal Piano di Recupero:  
superficie utile mq 2.001,99  
superficie coperta mq 463,69  
volume mc 6.684,60
3. Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate, anche dopo la scadenza della presente convenzione, salvo espresso consenso dell'organo comunale competente in materia

urbanistica e purché la modifica stessa consenta la migliore attuazione delle future previsioni urbanistiche della zona.

#### **ARTICOLO 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE.**

1. Il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, fissato in base alle delibere comunali e alle leggi vigenti in materia, è così determinato:

##### Importi unitari

	€/mq.
OO.UU. primaria Residenziale	€ 21,92
OO.UU. secondaria Residenziale	€ 50,69
OO.UU. primaria Commerciale	€ 19,55
OO.UU. secondaria Commerciale	€ 8,39
OO.UU. primaria Residenziale (box)	€ 10,80
OO.UU. secondaria Residenziale (box)	€ 25,04

##### Importo totale stimato

	€
OO.UU. primaria Residenziale	€ 38.545,44
OO.UU. secondaria Residenziale	€ 26.740,90
OO.UU. primaria Commerciale	€ 1.967,35
OO.UU. secondaria Commerciale	€ 253,29
OO.UU. primaria Residenziale (box)	€ 683,64
OO.UU. secondaria Residenziale (box)	€ 475,51
Totale	€ 68.666,13

Si precisa che gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di intervento soggetto a Piano di Recupero sono ridotti del 70%.

2. L'importo totale degli oneri di urbanizzazione di € 68.666,13 è riferito ad una superficie utile stimata in 2.001,99 mq. In sede di rilascio del permesso di costruire saranno determinati esattamente gli oneri di urbanizzazione in base alla cubatura effettiva in progetto. L'importo effettivo risultante sarà coperto da fidejussione, ove corrisposto in forma rateizzata e versato al Comune alle scadenze stabilite dal Permesso di costruire.
3. Per quanto riguarda il Costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 gli importi derivanti

dagli interventi edilizi saranno corrisposti dal Proponente al Comune con le modalità e quantità stabilite nel Permesso di costruire.

4. Si precisa che l'importo complessivo degli oneri sopra indicato, nonché del Costo di Costruzione, potrà subire modifiche qualora l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovesse adottare provvedimenti amministrativi riguardanti l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria ed indotta) attualmente vigenti.

#### **ARTICOLO 5 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI PROPONENTI.**

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Concessionario si obbliga a rilasciare a favore del Comune, fidejussione bancaria/assicurativa (o polizza fidejussoria), polizza numero \_\_\_\_\_ Repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ di importo di Euro 6.042,52 (10% Oneri Urbanizzazione Primaria + 10% del 70% oneri di urbanizzazione secondaria), onde garantire il rispetto degli obblighi convenzionali, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino a liberatoria da parte del Comune, alla scadenze della presente convenzione.
2. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 349 e s.m.i., dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della garanzia medesima. Detta fidejussione viene rilasciata contestualmente alla stipula del presente atto e sarà conguagliata, se necessario, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione stesse.
3. In caso di inadempienza contrattuale, il concessionario autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette **a prima richiesta** in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio annuale, **con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione** e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.
4. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Proponente (che nulla potrà eccepire in merito, al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'articolo 1945 codice civile.
5. Il Proponente rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'articolo 1957 codice civile e si obbliga, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni.

#### **ARTICOLO 6 - VIGILANZA SULLA COSTRUZIONE CONVENZIONATA E RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE e S.C.A..**

1. Resta stabilito, per quanto riguarda il Proponente o suoi aventi causa, che il Comune non accetterà alcuna segnalazione certificata di agibilità (articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, se non quando dal Proponente o chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente convenzione.
2. Ai fini della segnalazione certificata di agibilità (articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, si richiamano gli articoli 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 7 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI E VINCOLI.**

1. Nel caso di trasferimento della presente convenzione a successori o aventi causa del Proponente o

prima dell'ultimazione dell'intervento privato, il nuovo Proponente subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore della Città le fidejussioni di cui all'art. 5.

2. Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione prima dell'ultimazione dei lavori, deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.
3. La dichiarazione unilaterale di obbligo dovrà essere accompagnata dalle garanzie fidejussorie sostitutive di quelle citate al comma 1.
4. il Comune provvederà a trasferire la concessione ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal Proponente subentrante, con le modalità di cui al seguente art. 9.
5. A trascrizione effettuata, il Comune restituirà le garanzie prestate dal precedente Proponente.
6. In ogni caso i concessionari dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

#### **ARTICOLO 8 - DURATA DELLA CONVENZIONE.**

1. La presente convenzione ha durata di anni dieci, decorrenti dalla data di stipula della stessa e vincola il Proponente e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa per tale periodo.

#### **ARTICOLO 9 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.**

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Proponente .
2. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico del Proponente.
3. Le spese di trascrizione devono essere versate dal Proponente contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.
4. Le Parti, in relazione agli immobili, oggetto dei presenti interventi, dichiarano e garantiscono:
  - che tali immobili hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data ..... che si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...";
  - che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali immobili.

#### **ARTICOLO 10 - SANZIONI.**

1. Oltre alle sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. e dalla Legge regionale n. 56/77, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:
  - a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato al presente atto, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. , e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata dal Comune, secondo la gravità dell'inosservanza;
  - b) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata al presente atto, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dalla Città: versamento del 10% del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in



proporzione alla loro superficie utile abitabile;

- c) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal progetto dell'edificio e dal PEC: versamento del 20% del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., attribuibile alle unità immobiliari interessate dall' inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
- d) in caso di inosservanza dei termini di inizio e fine lavori relativi alle abitazioni, qualora ciò non comporti la decadenza della concessione: versamento del 1% (inosservanza inizio lavori) e del 5% (inosservanza fine lavori) del contributo di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. , per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- e) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fidejussoria prevista dall'art. 5 della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta della Città.

- 2. Ai fini della quantificazione della penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento ai provvedimento regionale di cui all'art. 16 commi 3 e 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i. (già art. 6 della legge n. 10/77), vigenti al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità notificato, a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile, al Proponente o suoi aventi causa, il quale, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

#### **ARTICOLO 11 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.**

- 1. Il Proponente o dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei Registri Immobiliari che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 12 - RINVIO A NORME DI LEGGE.**

- 1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, nonché alla legge regionale n. 56/77 e per analogia alle norme di legge e regolamentari vigenti in materia di opere pubbliche.