



# Città di Casale Monferrato

Prot. n.

Originale

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 3 del 27/01/2011

**OGGETTO: Approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato a scopo edificatorio con destinazione commerciale e residenziale denominato "PEC di Corso Valentino 207/215 - ai sensi dell'art. 43 L.R. N. 56 del 5.12.77 e smi.**

L'anno duemilaundici, addì ventisette del mese di gennaio alle ore 21,00 nella apposita sala del Civico Palazzo San Giorgio si è riunito il Consiglio Comunale con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio GRAZIA BOCCA.

Partecipa Il Segretario Comunale GARAVOGLIA ANNA

Fatto l'appello nominale risultano n. 25 presenti e riconosciuta legale l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta.

A seguito di movimenti in aula al momento della trattazione dell'oggetto risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	BARBANO Giorgio	SI		17	GIANELLA Rossana		SI
2	BARGERIO Giuseppe	SI		18	GILARDINO Pietro	SI	
3	BOCCA Grazia	SI		19	IURATO Giuseppe	SI	
4	BOTTA Marco	SI		20	LAVAGNO Fabio	SI	
5	CAIRE Carlo	SI		21	LUMELLO Vincenzo		SI
6	CALVI Pasqualino	SI		22	MAGGI Daniele	SI	
7	CALONICO Pietro	SI		23	MERLO Maria	SI	
8	CALVARUSO Stefano	SI		24	MICHELETTI Fabio	SI	
9	CAPRA Emanuele	SI		25	MONTIGLIO Edoardo	SI	
10	CAPRIOGLIO Ornella	SI		26	PALAZZETTI Concetta	SI	
11	CARDETTINI Paolo	SI		27	PRIMATESTA Giuseppe	SI	
12	CRISAFULLI Giovanni		SI	28	SANDALO Davide	SI	
13	DI COSMO Angelo	SI		29	SOLERIO Michela	SI	
14	FAROTTO Giampiero	SI		30	SOLERIO Riccardo	SI	
15	AVALLE Pierino		SI	31	DEMEZZI Giorgio	SI	
16	GABOTTO Guido	SI					
PRESENTI: 27				ASSENTI:4			

Sono presenti senza diritto di voto i seguenti assessori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenti
FILIBERTI Giuseppe	ASSESSORE	NO
ROMANO BUSSOLA Giuliana	ASSESSORE	SI
PIZZAMIGLIO Augusto	ASSESSORE	SI
BELLINGERI Ettore	ASSESSORE	SI
DE LUCA Vito	ASSESSORE	SI
SIRCHIA Nicola	ASSESSORE	SI
RIBOLDI Federico	ASSESSORE	NO

## **DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 27/01/2010**

**OGGETTO:** Approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato a scopo edificatorio con destinazione commerciale e residenziale denominato "PEC di Corso Valentino 207/215" riguardante un'area sita in Corso Valentino 207/215 – ai sensi dell'art. 43 L.R. n. 56 del 5.12.77 e s.m.i.

L'Assessore Bellingeri illustra la presente proposta di deliberazione

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso

Che il Sig. Francesco Mogavero, residente in via Sobrero, 15 a Casale Monferrato (AL), in qualità di legale rappresentante della Società MOGHI CASA Srl con sede legale in Casale Monferrato (AL) via Flli Caire, 6, ha presentato istanza prot. 26400 in data 12/08/2010, per l'approvazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i e successivamente integrata con nota protocollo 36289 in data 11/11/2010.

Che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione presentato, sono a scopo edificatorio e riguardano la riqualificazione urbanistica ed edilizia di aree ed edifici a destinazione artigianale, commerciale e residenziale, siti in Corso Valentino 207, 215 con superficie catastale complessiva pari a mq. 7495 (parte) e superficie territoriale rilevata di mq.7239,00;

Che il PEC è finalizzato alla realizzazione di due lotti edificatori:

- Lotto A (superficie fondiaria di mq. 4057) per un nuovo centro commerciale classico (tipologia M-CC) come definito alla lettera a) comma 3 dell'art.6 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., composto da due unità commerciali rispettivamente con offerta alimentare (M-SAM2) della superficie di vendita massima di mq 855 e con offerta extra-alimentare (M-SE2) della superficie di vendita massima di mq 840.
- Lotto B (superficie fondiaria di mq. 872) per un nuovo edificio residenziale previa demolizione di edificio residenziale esistente.

Che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono stati accolti con determina Dirigente Settore Pianificazione Urbana e Territoriale n. 1297 del 26/11/2010 e successivamente depositati presso la Segreteria Generale dell'Ente dal 29/11/2010 al 14/12/2010;

Che a seguito della pubblicazione degli atti del piano, non è stata presentata nessuna osservazione entro il termine previsto dal c. IV del citato art. 43 - ovvero entro il 29/12/2010;

Dato atto

Che la convenzione urbanistica allegata al PEC prevede:

- 1) la cessione gratuita al Comune di Casale Monferrato dell'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria individuate nel PRGC vigente come Spazi di Relazione (marciapiede in fregio a corso Valentino) della superficie complessiva di 99,00;
- 2) l'assoggettamento gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune, delle aree definite a standard, destinate a pubblici servizi afferenti le attività commerciali, pari a mq. 2.211,00 di cui :
  - Area di parcheggio pubblico per n. 48 posti auto per una superficie di mq. 1.248

- Area a verde pubblico per mq. 963,00 in parte aiuole con tappeto erboso piantumato con siepi sempreverdi e fiorite, e in parte in erbablock.

3) la realizzazione delle opere necessarie per attrezzare le suddette aree, a cura e spese della Moghi Casa srl o eventuali aventi causa.

4) la corresponsione al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione dell'intera quota mancante di mq. 814 delle aree per servizi pubblici per opere di urbanizzazione secondaria (art. 21 L.R. 56/77) afferenti all'intervento residenziale, prevista dal vigente PRGC fuori dal perimetro del PEC e secondo le modalità stabilite con delibera GC N. 38 del 18/07/2005 e successivo ultimo aggiornamento approvato con delibera GC n. 144 del 25/05/2010 (o eventuale aggiornamento alla data della stipula della convenzione), per l'importo di € 23.638,56 (pari a €/mq. 29,04 \* mq. 814);

Vista la documentazione relativa al piano che si compone degli atti ed elaborati di cui al successivo deliberato.

Considerato

Che gli atti e gli elaborati presentati sono quelli richiesti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77, rapportati alla dimensione dell'intervento progettato;

Che la domanda in oggetto è da ritenersi conforme al vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR del 6.6.1989 n. 93-29164 e successive varianti;

Che con l'assoggettamento gratuito ed in perpetuo ad uso pubblico al Comune delle aree sopra riportate e individuate all'interno del perimetro del piano in progetto, soddisfa gli standards urbanistici del PRGC.

Dato atto che il presente PEC riguarda un'area di modesta estensione, ricadente in un contesto urbano già urbanizzato e non è caratterizzata da zone di particolare interesse pubblico, ambientale o tutelate, nonché in ambito sottoposto a misure di salvaguardia, pertanto rientra nei casi di esclusione dal processo di valutazione ambientale elencati nella deliberazione della Giunta Regionale del 9.06.2008 n.12-8931 come meglio specificato nella relazione illustrativa del PEC in oggetto.

Atteso che il procedimento seguito appare regolare.

Vista la legge n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Viste le leggi regionali n. 56 del 5.12.1977 e n.40 del 14.12.1998 e rispettive s.m.i.

Visto il P.R.G.C. approvato con DGR del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti.

Visto l'allegato parere tecnico espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del Dlgs. n.267 / 2000 e s.m.i.

#### **DELIBERA**

- 1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. n. 56 del 5.12.77 e s.m.i., il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione, quest'ultimo all. A) alla presente deliberazione, presentati dal Sig. Francesco Mogavero, in qualità di legale rappresentante della Società MOGHI CASA Srl con sede legale in Casale Monferrato (AL) via Flli Caire, 6 a scopo edificatorio su aree ed edifici a destinazione artigianale, commerciale e residenziale, siti in Corso Valentino 207, 215 con superficie catastale complessiva pari a mq. 7495 (parte) e superficie territoriale rilevata di mq.7239,00 di proprietà del proponente;

2) di dare atto che entro la scadenza del 29.12.2010 non sono pervenute osservazioni al PEC;

4) di dare atto che la documentazione relativa al piano esecutivo convenzionato, debitamente vistata, si compone delle tavole seguenti:

	Relazione illustrativa	
- Tav. 0	Documentazione fotografica, estratti NCT – PRGC, mappa satellitare, rilievo planoaltimetrico, sezioni per profili	Scala 1:2000/1:500.
- Tav. 1	Planimetrie di verifica standard urbanistici uso pubblico	scala 1: 200
- Tav. 2	Planimetrie di verifica standard urbanistici uso privato	scala 1: 200
- Tav. 3	Planivolumetria di Progetto	scala 1: 200
- Tav. 4	Opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti	scala 1: 200
- Tav. 5	Dettaglio progetto preliminare opere di urbanizzazione	scala 1: 100 scala 1: 25
	Norme Tecniche di Attuazione	
	Titolo di proprietà	
	In conformità all'art. 43 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituisce allegato al piano anche lo Schema di Convenzione.	

Aperto il dibattito intervengono i Consiglieri Primatesta, Sandalo, Farotto, Merlo, Capra, Iurato, Caire e Botta.

Sentita la replica dell'Assessore Bellingeri e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Lavagno, Capra, Primatesta, Farotto e Caire si prosegue con la votazione della presente proposta di deliberazione che ottiene il seguente risultato:

n. 17 voti favorevoli

n. == zero voti Contrari

n. 10 voti Astenuti (Bargero, Caprioglio, Di Cosmo, Gilardino, Iurato, Lavagno, Merlo, Palazzetti, Primatesta e Sandalo )

espressi in forma palese per alzata di mano dai n. 26 Consiglieri oltre al Sindaco;

La presente proposta di deliberazione è pertanto approvata

Tutti gli interventi di cui sopra vengono conservati agli atti mediante registrazione magnetica a cura della Segreteria Comunale, a disposizione dei singoli Consiglieri e degli aventi titolo

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO E LA  
SOC. MOGHI CASA S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO  
ESECUTIVO DENOMINATO "C.SO VALENTINO 207-215" AI SENSI  
DELL'ART. 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/1977**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... addi ..... del mese di ..... in Casale Monferrato, in .....  
avanti a me ..... Notaio, abilitato per legge alla rogazione di atti pubblici  
....., sono comparsi i Signori:

MARTINOTTI Roberto nato a Casale Monferrato il 18.6.1958, ivi domiciliato ai fini del  
presente atto in via Mameli 10, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse  
del COMUNE DI CASALE MONFERRATO, codice fiscale 00172340069, nella sua qualità di  
Dirigente e Responsabile del Settore Pianificazione Urbana e Patrimonio, debitamente  
autorizzato con decreto del Sindaco n. .... e in esecuzione della delibera ..... che  
di seguito verrà indicato come **COMUNE**

MOGAVERO FRANCESCO nato a Cerda (PA) il 28/08/1940, residente a Casale Monferrato  
(AL) in via Sobrero, 15 (MGV FNC 40M28 C4960), in qualità di legale rappresentante della  
società **MOGHI CASA S.R.L.** con sede legale in Casale Monferrato, via F.lli Caire, 6, P.Iva  
01722640065, che di seguito verrà indicata come **ATTUATORE**

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

PREMESSO

- che la società **MOGHI CASA S.R.L.** è proprietaria degli immobili ex industriali e  
residenziali siti nel comune di Casale Monferrato in Corso Valentino, n 207-215 censiti a catasto  
terreni al Fg.n. 55 mappali ....., coerenze a nord Foglio 55 mappali .....,  
acquistati con atto Notaio Dr. Giorgio Baralis – Registrato a ..... il  
..... atti n. .... serie .....
- che l'utilizzo urbanistico – edilizio di tali aree è subordinato all'approvazione di un piano  
esecutivo convenzionato (P.E.C.) secondo quanto previsto dal P.R.G.C. vigente, nel  
rispetto della procedura di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977;

- che il P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164, art. 13.6 delle N.d.A., ha classificato le suddette come segue:

- a. mq. 6268,00 di sottocategoria Bpr1 - aree occupate da impianti produttivi esistenti, con carattere episodico e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale;
- b. mq 872,00 di sottocategoria Br1 - aree residenziali parzialmente edificate
- c. mq 99,00 spazi di relazione (marciapiede in fregio a Corso Valentino).

- che il progetto di piano esecutivo predisposto dallo studio associato Architettura & Design a firma del dott. arch. Ferrari Alessandra iscritta al n° 1374 presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e VCO e del geometra Avondo Tamara iscritta al n° 1677 presso l'Albo dei Geometri della Provincia di Vercelli è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Tav. 0 = Documentazione fotografica, estratti NCEU – PRGC, mappa satellitare, rilievo planoaltimetrico, sezioni per profili nel rapp. 1:2000/1:500.
3. Tav. 1 = Planimetrie di verifica standard urbanistici uso pubblico, nel rapp. 1:200.
4. Tav. 2 = Planimetrie di verifica standard urbanistici uso privato, nel rapp. 1:200.
5. Tav. 3 = Planivolumetria di Progetto, nel rapp. 1:200
6. Tav. 4 = Opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti, nel rapp. 1:200
7. Tav. 5 = Dettaglio progetto preliminare opere di urbanizzazione nel rapp. 1:100/1:25
8. Norme Tecniche di Attuazione
9. Titolo di proprietà

- che in conformità all'art. 43 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., costituisce allegato del piano anche lo schema di convenzione;

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

- che la società MOGHI CASA S.R.L. ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – Validità delle premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Art. 2 – Oggetto della convenzione**

La presente convenzione regola i rapporti tra la società MOGHI CASA S.R.L e il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato "C.so Valentino 207-215 " di cui agli elaborati di progetto approvato con delibera C.C. n. .... del ..... elencati in premessa.

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

### **Art. 3 - Durata della convenzione**

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

### **Art. 4 – Attuazione del piano – Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà della società MOGHI CASA SRL, siti nel Comune di Casale Monferrato, Corso Valentino 207-215, per una superficie catastale complessiva e reale, pari a mq. 7239,00, meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano Esecutivo Convenzionato e in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

La suddetta utilizzazione avverrà nel rispetto delle seguenti destinazioni descritte nella Tav. 1 del PEC:

- area complessiva dell'intervento (sup. territoriale) corrispondente a rilievo strumentale e' di mq. 7239,00 di cui:

1) **Bpr1** mq. 6.268,00 suddivisa in :

- a) **superficie fondiaria** mq 4057,00 di pertinenza di edificio a destinazione commerciale
- b) **superficie a standard in progetto** (parcheggi e verde pubblico come meglio specificato nella tav. 1 di progetto) di mq. 2211,00 computate su aree private assoggettate ad uso pubblico.

2) **Br1** mq 872,00 corrispondete alla **superficie fondiaria**, in cui è prevista la totale demolizione del fabbricato esistente e successiva ricostruzione con ricomposizione volumetrica.

3) **Spazi di Relazione** di mq 99,00 destinata a spazi pubblici (marciapiede in fregio a Corso Valentino).

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno mai essere modificate, anche dopo la scadenza della presente convenzione, salvo espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e purché la stessa consenta la migliore attuazione delle previsioni.

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

Nelle aree di cui al punto 1 lettera a) è prevista la realizzazione di un nuovo centro commerciale classico (tipologia M-CC) come definito alla lettera a) comma 3 dell'art.6 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., composto da due unità commerciali rispettivamente con offerta alimentare (M-SAM2) ed offerta extraalimentare (M-SE2).

Il fabbricato che si intende realizzare, previa integrale demolizione di quello esistente, ha un piano fuori terra della superficie lorda di pavimento massima di mq 2407,00 e volumetria complessiva di mc. 13720,00 con le seguenti caratteristiche:

- area vendita M-SAM2 di mq. 855,00
- area vendita M-SE2 di mq. 840,00

Per una superficie di vendita totale di mq. 1.695,00

Inoltre :

- superfici di magazzino sala motori e lavorazioni mq. 712 ;

- superfici per carico – scarico merci mq 1373 ;..
- superficie destinata a parcheggi privati mq 1914,00;

Nelle aree di cui al punto 1 lettera b) è prevista la demolizione del fabbricato esistente (mc 2931,15) e successiva ricostruzione con ricomposizione volumetrica (mc 2931,00) con n. 4 piani fuori terra, salvo la verifica delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate nella tav. 3 del P.E.C.

Il progetto degli edifici contenuti nella tavola predetta, ha titolo puramente esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire, che potrà eventualmente subire modifiche distributive nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.E.C. senza che ciò costituisca variante.

Le modalità di attuazione delle aree a standard in progetto e degli spazi di relazione sono definite nei successivi articoli.

**Art. 5 – Impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria comprese nell'area oggetto di P.E.C. - cessione gratuita delle aree**

Il soggetto Attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, con la sottoscrizione della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Casale Monferrato in piena proprietà, l'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria (definita al n. 3 dell'art. precedente come Spazi di Relazione), area indicata nella tav. 0 del P.E.C. della superficie complessiva di 99,00 mq censita al catasto terreni al Foglio 55, mappale n. ...., (*in corso di frazionamento*).

Il terreno viene ceduto libero da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata.

**Art. 5 bis - Assoggettamento ad uso pubblico delle aree private destinate alle opere di urbanizzazione definite a standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e ss.mm.**

Il soggetto Attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, assoggetta gratuitamente ed in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune, le aree definite a standard indicate nell'elaborato del P.E.C. destinate a pubblici servizi afferenti le attività commerciali pari a mq. 2211,00 di cui :

- a) Area di parcheggio pubblico per n. 48 posti auto e relativi corselli per una superficie di mq. 1248,00.
- b) Area a verde pubblico per mq. 963,00 in parte aiuole con tappeto erboso piantumato con siepi sempreverdi e fiorite, e in parte in erbablock. Sull'area verde pubblico è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali in materiale non permeabile avente larghezza massima di 1,5 mt, come indicato nelle tavole del P.E.C.

Le aree da assoggettare ad uso pubblico sopra indicate, sono descritte nella mappa del catasto terreni al Fig.55,mappale ..... , (*in corso di frazionamento*) il tutto meglio rappresentato nella tav. 1

L'Attuatore garantisce che le aree suddette sono libere da vincoli, oneri e pesi di qualsiasi genere, diritti di terzi, servitù attive e passive che possano in qualunque modo pregiudicare l'asservimento all'uso pubblico delle stesse. Ogni eventuale diritto reale o personale che si vorrà costituire sulle aree assoggettate ad uso pubblico dovrà essere compatibile con lo stesso e non potrà diminuirne o limitarne la funzione.

Le opere necessarie per attrezzare le suddette aree, sono da realizzarsi a cura e spese dell'Attuatore, e consistono nella realizzazione di parcheggio pubblico alberato comprensivo delle reti ed impianti di illuminazione pubblica, smaltimento dei liquami e sistema irriguo, e ogni altra opera e sottoservizio direttamente funzionale alla sua realizzazione, il tutto come risulta dalla tav.5 del P.E.C.

Le opere di cui al presente articolo, realizzate su suolo privato, non saranno conteggiate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'insediamento commerciale.

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

Il costo complessivo previsto delle opere è € 103,401,17, come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato sub. 1 e sarà garantito con la prestazione di una fidejussione, secondo le

modalità di cui al successivo art. 11.

Tali opere, sono funzionali alla parte commerciale dell'insediamento e pertanto da concludersi entro la data di attivazione del primo esercizio commerciale.

Le aree su cui insistono le opere, pur assoggettate all'uso pubblico sin dalla stipula del presente atto, saranno effettivamente utilizzate a tale scopo solo successivamente al rilascio del certificato di agibilità delle opere stesse, come descritto al successivo art. 7.

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

Il Comune mantiene altresì la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree assoggettate ad uso pubblico e le opere ivi costruite, per sopravvenute esigenze di pubblica utilità o per reiterate violazioni degli obblighi imposti dal presente atto, come specificato al successivo art. 11. Qualora il Comune diventi proprietario delle aree e delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità inerente all'uso delle stesse saranno a suo totale ed esclusivo carico.

**Art. 6 – Obblighi dell'Attuatore in merito alla esecuzione e manutenzione delle opere di cui all'art. 5 bis**

Con la sottoscrizione del presente atto l'Attuatore si impegna, per sé ed aventi causa:

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

Per le suddette opere, l'Attuatore dovrà presentare istanza di permesso di costruire contestuale a quella per il permesso di costruire relativo all'insediamento commerciale.

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

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

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

Il Comune resta estraneo ai rapporti che verranno stipulati fra l'Attuatore e gli imprenditori per

l'esecuzione degli interventi previsti.

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

b) Alla manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle opere e alla assunzione di ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso ed in particolare:

- della superficie a parcheggio asservita all'uso pubblico di cui alla lett. a) del precedente art.5bis comprendendo altresì lo sgombero neve, l'allaccio e il pagamento delle spese per tutti i consumi (quali, a titolo esemplificativo non esaustivo: acqua, illuminazione, rete antincendio), oltre alle spese condominiali di competenza, in modo da assicurarne costantemente le migliori condizioni di efficienza, sicurezza, di pulizia e di decoro;
- della superficie attrezzata a verde asservita all'uso pubblico di cui alla lett. b) del precedente art.5bis, mediante innaffiamento, taglio erba o altra opera necessaria in relazione alla tipologia di verde messo a dimora;

c) A consentire il libero e pubblico accesso e sosta nelle aree assoggettate di cui all'art. 5bis durante i periodi e gli orari di apertura del centro commerciale, e su richiesta del Comune, nei giorni festivi, con facoltà di chiusura nelle restanti ore e giorni.

All'Attuatore è consentita all'interno delle aree private assoggettate ad uso pubblico, la posa di un totem pubblicitario, come indicato nella tav. 3 del PEC, dietro rilascio di preventiva autorizzazione pubblicitaria, ai sensi del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

Tutti gli obblighi di cui alle lett. b) e c) del presente articolo dovranno essere riportati sull'eventuale regolamento condominiale del centro commerciale.

**Art. 7 – Dichiarazione di conformità e rilascio del certificato di agibilità delle opere di cui all'art. 5 bis**

L'Attuatore riconosce al Comune il potere di eseguire verifiche, durante i lavori, sulle opere di cui all'art. 5bis, in modo da poter intervenire tempestivamente qualora non fossero rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nel progetto assentito con il P.d.C.

Dei risultati delle verifiche e delle prove preliminari di cui sopra, si dovrà redigere regolare verbale.

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

cantieri al personale addetto alle verifiche.

I controlli e le verifiche eseguite dal Comune in corso d'opera non escludono la responsabilità dell'Attuatore per vizi, difetti e difformità dell'opera, di parti di essa o dei materiali impiegati, né la garanzia della stessa per le parti di lavoro e materiali già controllati.

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

L'Attuatore darà comunicazione della fine lavori nell'ambito del P.d.C., rilasciato per le opere stesse.

La regolare esecuzione delle opere dovrà essere attestata con il rilascio del certificato di agibilità previa dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato, a cura del Direttore dei Lavori e sottoscritta congiuntamente all'Attuatore.

In sede di procedimento per il rilascio del certificato di agibilità i tecnici comunali verificheranno le opere compiute, verbalizzando, in contraddittorio con l'Attuatore e il Direttore dei Lavori, gli eventuali difetti di costruzione riscontrati o il mancato completamento di lavorazioni.

L'accertata presenza in sede di verifica, di mancanze, vizi e difetti impedirà il rilascio del certificato di agibilità che verrà sospeso sino alla eliminazione dei vizi stessi.

Il rilascio del certificato di agibilità delle opere di cui all'art. 5 bis è condizione per il rilascio della agibilità del centro commerciale (o della prima delle due medie strutture di vendita) che si andrà ad insediare e per la apertura al pubblico delle aree assoggettate.

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

#### **Art. 8 – Monetizzazione aree servizi afferenti alla residenza**

Le parti, in conformità al disposto del primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/77, nonché del quinto comma dell'art.8 della Legge 06.08.1967 n. 765, prendono atto che, relativamente al P.E.C. oggetto della presente convenzione, il P.R.G.C. vigente non prevede la cessione diretta di aree per le opere di urbanizzazione secondaria (standards).

Pertanto in conformità al valore di ..... €/mq, determinato in forza della delibera CC n. 38 del 18/07/2005 e s.m.i., per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (standards), per la zona

omogenea DR4 (Valentino), l'Attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, corrisponde al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione della quota dovuta di mq. 814,00 delle aree per servizi pubblici, l'importo di €..... (pari a €/mq. ....\*mq. 814,00) come risulta da quietanza n. ....del .....rilasciata dalla Tesoreria Comunale presso .....

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

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

**Art. 10 - Contributo relativo al costo di costruzione**

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

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

**Art. 11 - Garanzie finanziarie**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Attuatore ha prestato a favore del Comune le seguenti garanzie bancarie/assicurative

- 1) a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 5bis, fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino all'emissione del certificato di agibilità delle opere stesse, di importo pari ai costi delle opere da realizzare stimati in € 103.401,17 come risulta dal progetto preliminare allegato al P.E.C. aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come risulta da polizza n....., da assimilarsi al versamento della somma con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

2) a garanzia dell'asservimento delle aree su cui insistono le opere di cui all'art. 5 bis ed in particolare degli obblighi di cui all'art. 6 lett. b) e c), fidejussione bancaria/assicurativa a semplice richiesta, tacitamente rinnovabile di anno in anno per anni 11 dalla stipula della presente convenzione, per l'importo di €. .... pari al valore presunto delle suddette aree aumentato del 10% a garanzia di eventuali penali per inadempienza, come da polizza n. .... con esplicita rinuncia della compagnia assicurativa/banca a proporre qualsiasi eccezione sul rapporto causale.

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

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

Qualora in sede di P.d.C., i costi complessivi delle opere risultassero superiori a quelli posti a base delle garanzie prestate, l'Attuatore si impegna a richiesta, ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza.

L'Attuatore si obbliga altresì, a semplice richiesta del Comune, ad integrare il valore delle garanzie finanziarie, rispetto agli importi sopraindicati, nel caso in cui si appalesino insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ISTAT, nonché a reintegrare le garanzie medesime, qualora esse siano utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

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

Il Comune, allo scadere del termine utile per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto, che viene stabilito entro la data di attivazione del centro commerciale e comunque entro e non oltre cinque anni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previa diffida ad eseguirle entro un congruo termine, può eseguire in tutto o in parte le opere che risultassero mancanti, a spese del proponente e con l'aumento di una quota non superiore al 10%

dell'importo dei lavori, a titolo di spese tecniche e generali ed avvalendosi della garanzia finanziaria di cui al punto 1), recuperando nei modi consentiti dalla legge l'eventuale differenza risultante anche da maggior costo effettivo delle opere nei confronti del progetto iniziale.

Il termine sopra indicato potrà essere prorogato, in base a motivate richieste, con apposito provvedimento deliberativo, unicamente nel caso di sopravvenuti fatti estranei alla volontà dell'Attuatore, per un massimo di ulteriori cinque anni.

L'esecuzione in tutto o in parte, a cura del Comune, delle opere di cui all'art. 5bis in sostituzione dell'Attuatore inadempiente nei casi sopra indicati, comporterà per l'Ente la facoltà di richiedere la cessione a titolo gratuito della proprietà delle aree su cui insistono le opere; in caso di rifiuto alla cessione da parte dell'Attuatore, il Comune si avvarrà della garanzia di cui al punto 2), ricorrendo, ove necessario, all'Autorità giudiziaria per ottenere l'adempimento coattivo del trasferimento, in attuazione della presente convenzione; fatto salvo il ricorso ad altro strumento giuridico idoneo a raggiungere lo scopo dell'acquisto a titolo gratuito delle aree a standards, in base alla normativa che sarà vigente al momento del trasferimento.

La garanzie prestate verranno svincolate:

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

#### **Art. 12 - Sanzioni convenzionali**

Oltre alle sanzioni previste agli artt. 4 e 11 della presente convenzione e di quelle stabilite dalla vigente legislazione statale e regionale in materia edilizia, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

- a) la mancata o incompleta realizzazione delle opere di cui all'art. 5bis o la presenza di vizi e difformità delle stesse comporteranno il diniego del rilascio del certificato di agibilità delle opere stesse e dell'immobile destinato al nuovo centro commerciale, indispensabile per la sua apertura.

Fatta salva la possibile esecuzione sostitutiva nei casi previsti dall'art.11, con le prescritte

conseguenze;

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

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

#### **Art. 13 - Trasferimento degli obblighi**

La presente convenzione deve sempre essere espressamente richiamata in ogni eventuale successivo atto di trasferimento totale o parziale del centro commerciale con espresso impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte nei relativi oneri.

L'atto dovrà essere inviato in copia al Comune entro trenta giorni dalla stipula per la presa d'atto.

In caso di cessione parziale o totale degli esercizi commerciali a terzi, l'Attuatore non sarà liberato dagli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione riguardanti l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area e la realizzazione delle opere suddette e ne risponderà in solido con l'acquirente sino al rilascio del certificato di agibilità conseguente la regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 5bis.

La semplice voltura in capo all'acquirente, del P.d.C. relativo alle oo.uu. rilasciato all'Attuatore non costituirà liberazione dello stesso dagli obblighi della presente convenzione.

Sarà facoltà del Comune acconsentire espressamente alla liberazione dell'Attuatore solo nel caso di subentro dell'acquirente nella titolarità di entrambe le polizze fidejussorie di cui al precedente art. 11, ferma restando l'assunzione di tutti gli obblighi da parte dell'acquirente nell'atto di

trasferimento in base al 1 comma del presente articolo.

**Art. 14 - Controversie**

Ogni controversia sulla esecuzione ed interpretazione della presente convenzione è deferita alla giurisdizione competente.

**Art. 15 - Varie**

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

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell' Attuatore.

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

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai suoi regolamenti in vigore e, in particolare, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, al D.P.R 6 giugno 2001 n.380, alla legge regionale del 5 dicembre 1977 n. 56, al D.lgs. 163/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Casale Monferrato, li .....

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
**GRAZIA BOCCA**

Il Segretario Comunale  
**GARAVOGLIA ANNA**

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

[ X ] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune  
il: 03/02/2011  
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale  
**GARAVOGLIA ANNA**

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13/02/2011

Il Segretario Comunale

---