



**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL)**

**PEC - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA "EX GAIERO"  
VIA CADUTI SUL LAVORO - STRADA VECCHIA MORANO  
CASALE MONFERRATO (AL)**

I proprietari:	Firma:
<b>FERR.I.S. FERRABOSCHI INVESTIMENTI SVILUPPO S.R.L.</b> Castel D'Ario (MN), Via Boldrini, 22	
<b>GLASS ITALIA S.R.L.</b> Casale Monferrato (AL), Via G. Mameli, 4	
<b>CAPPELLARI MASSIMO</b> Casale Monferrato (AL), Frazione Popolo Cantone Chiesa, 77	
<b>ZOTAJ EDEALDA</b> Casale Monferrato (AL), Via E. Bertana, 32	
<b>VAROSHI GEZIM</b> Casale Monferrato (AL), Via G. Visconti, 5	

Titolo dell'elaborato grafico:	Formato:	Scala:
<b>Piano Esecutivo Convenzionato "Ex Gaiero" via Caduti sul Lavoro - Strada Vecchia Morano SCHEMA DI CONVENZIONE</b>		

Progettista:	Progettista:		
<b>Arch. GAIA Michele</b> Casale Monferrato (AL), P.zza P. Bernotti, 1 E mail: archigaia@libero.it	<b>Arch. MUZIO Daniele</b> Casale Monferrato (AL), P.zza C. Battisti, 6 E mail: daniele.muzio01@gmail.com		
	<b>Riferimenti urbanistici:</b>	<b>Descrizione revisione:</b>	
	<b>Data:</b>	<b>Rev.:</b>	<b>Data:</b>

**Oggetto:** PEC - Piano Esecutivo Convenzionato Area "Ex Gaiero" - Casale Monferrato (AL)

E' fatto divieto a chiunque di procedere, in qualsiasi modo e in qualsiasi forma alla produzione, anche parziale, ovvero di divulgare a terzi qualsiasi informazione in merito al presente elaborato, senza preventiva autorizzazione rilasciata per scritto dallo Studio Tecnico Arch. Michele Gaia.



senza la presenza di testimoni per avervi gli stessi di comune accordo rinunciato, io Notaio rogante consenziente.

### PREMESSO

- che i **PROPONENTI ognuno per le rispettive proprietà** sono proprietari dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL) in via Caduti sul Lavoro 20-24, censito a Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 38 mappale 13 superficie mq. 71.210, come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Proprietà
8	13	12	Bene comune non censibile
		13	Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN)
		14	Glass Italia S.r.l. sede Casale Monferrato
		15	Cappellari Massimo
		20	Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN)
		21	Bene comune non censibile
		22	Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN)
		23	Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN)
		24	Varoshi Gezim
		26	Zotaj Edealda
		27	Zotaj Edealda
		28	Zotaj Edealda
29	Zotaj Edealda		

il tutto acquistato in forza dei seguenti atti:

- Notaio Dott. xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx , Registrato a Casale Monferrato (AL) il xxxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxx serie xxxxxxxxxxx
- Notaio Dott. xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx , Registrato a Casale Monferrato (AL) il xxxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxx serie xxxxxxxxxxx
- che il **PROPONENTE** Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. con sede in Castel d'Ario (MN) è proprietario dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL) in via Caduti sul Lavoro, censito a Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 38 mappale 239 superficie mq. 930 acquistato in forza del seguente atto - Notaio Dott. xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx , Registrato a Casale Monferrato il xxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxx serie xxxxxxxxxxx

- che il vigente P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164 del 06.06.1989 e successive varianti classifica le suddette aree secondo le seguenti sottocategorie di destinazione d'uso:
  - a) mq. 53.730 di sottocategoria Bp1 (con preminente destinazione produttiva, classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77) di cui mq. 16.957 inclusi nel perimetro del P.E.C.
  - b) mq. 17.480 di sottocategoria Cp (con preminente destinazione produttiva classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77) di cui mq. 934 inclusi nel perimetro del P.E.C.
  - c) mq. 930 aree viabilità pubblica
- che l'utilizzo urbanistico - edilizio di tali aree è subordinato all'approvazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) secondo quanto previsto dall'articolo 8 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, nel rispetto della procedura di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977;
- che allo scopo i **PROPONENTI** hanno presentato domanda diretta ad ottenere l'approvazione del relativo Piano Esecutivo Convenzionato in data .....
- che il suddetto progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione intervengono nell'area compresa tra la strada Vecchia Morano e via Caduti sul Lavoro 20-24, originariamente occupata dall'insediamento industriale "ex Gaiero" da tempo dismesso ed in stato di abbandono, proponendo un complesso integrato di interventi di ristrutturazione edilizia (lotto A) finalizzati al recupero funzionale ed edilizio di edifici produttivi degradati, sottoutilizzati o con destinazioni d'uso non più compatibili con il contesto residenziale circostante, fronteggianti via Caduti sul Lavoro.
- che il progetto di piano esecutivo predisposto da elaborati di progetto e dettagliate relazioni a firma dei tecnici incaricati:
 

Architetto Michele Gaia, P.Iva 01337500068, con studio professionale in Casale Monferrato (AL), P.zza P. Bernotti, 1, n. telefono/fax 3386963030, e-mail archigaia@libero.it – iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Alessandria al n. 362;

Architetto Daniele Muzio, P.Iva 01809350067, con studio professionale in Casale Monferrato (AL), P.zza C. Battisti, 6, n. telefono/fax 3468605024, e-mail

daniele.muzio01@gmail.com – iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Alessandria al n. 603;

- il piano esecutivo convenzionato è composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa
  - Tav. 1 Previsioni di P.R.G.C. e identificativi catastali – scala 1: 2000  
Documentazione fotografica
  - Tav. 2 Stato di fatto: planimetrie, prospetti, sezioni scala varie
  - Tav. 3 Previsioni del P.E.C.: – Planimetrie e verifiche scala 1:500  
urbanistiche
  - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
  - Norme Tecniche di Attuazione
- 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 dalla Giunta Comunale con deliberazione n. .... del ..... regolarmente esecutiva;
- che i **PROPONENTI** hanno 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 i **PROPONENTI** e il Comune di Casale Monferrato per l'attuazione del piano esecutivo denominato "Ex-Gaiero" dell'area compresa tra la strada Vecchia Morano e via Caduti sul Lavoro 20-24, di cui agli elaborati di progetto approvato con delibera della Giunta Comunale del Comune di Casale Monferrato 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 piano esecutivo approvato con la suddetta delibera.

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

La presente convenzione ha durata di dieci anni dalla data di stipula e vincola i proponenti 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 l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà dei **PROPONENTI** siti nel Comune di Casale Monferrato, via Caduti sul Lavoro, 20-24 per una superficie territoriale di mq. 18.821, 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. 3 del P.E.C.:

- Superficie territoriale mq 18.821 di cui:
  - a) superficie fondiaria lotto funzionale A: mq. 17.891
  - b) Superficie viabilità pubblica: mq. 930

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e ove le modificazioni stesse consentano 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 dei proponenti 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.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla caratterizzazione ambientale del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e eventuale bonifica delle aree e degli immobili dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, seguendo i procedimenti prescritti dalla normativa vigente, preventivamente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso nonché alla manutenzione delle aree di pertinenza dei fabbricati produttivi, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è previsto il recupero funzionale ed edilizio dei fabbricati

esistenti a fini produttivi/artigianali. Nel rispetto delle quantità massime indicate dal P.E.C. è consentito sia l'accorpamento che il frazionamento della superficie dell'intero lotto funzionale in singoli sublotti costituenti un insieme condominiale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Nell'area cui alla lettera b) si prende atto della destinazione d'uso esistente relativa a viabilità pubblica in quanto porzione di via Caduti sul Lavoro

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

Il progetto degli edifici contenuti nelle tavole predette ha titolo 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.

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

Il **PROPONENTE** Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN), in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1°, punto 1) della legge regionale 56/1977, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Casale Monferrato l'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica), quantificata complessivamente in mq. 930 come indicate nella tavola 03 del P.E.C. L'area di che trattasi è situata nel Comune di Casale Monferrato distinta a Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio n. 38 mappale n. 239

Detta area forma un solo corpo avente per consorti:

a nord:

ad ovest:

a sud:

ad est:

La cessione della suddetta area avviene contestualmente alla firma del presente atto.

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, il **PROPONENTE** dichiara che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di

destinazione urbanistica, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera ....., lettura omessa per espressa volontà delle parti.

La cessione che precede, segue a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni e servitù di ogni genere inerenti agli immobili ceduti, che vengono trasferiti alla parte acquirente, liberi da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il **PROPONENTE** espressamente dichiara e garantisce che l'area in oggetto è libera da persone e cose, da diritti di terzi che limitano la libera edificabilità del suolo ceduto, da qualsiasi vincolo enfiteutico, di affitto, nonché da ipoteche od iscrizioni pregiudizievoli.

Il possesso di detta area verrà assunto dal Comune di Casale Monferrato immediatamente dal momento della sottoscrizione del presente atto di trasferimento.

Il **PROPONENTE** Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN), in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1°, punto 1) della legge regionale 56/1977, nonché del quinto comma dell'art.8 della legge 06.08.1967 n.765, prendono atto che, all'interno dell'ambito di intervento, il P.R.G.C. non prevede la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria in quanto ubicate in altre zone del distretto industriale di appartenenza. Poiché, ai sensi dell'art.8 delle N.d.A. del P.R.G.C., ogni ambito di intervento deve garantire l'adeguamento della capacità insediativa del distretto industriale di appartenenza, mediante la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici (standards), in misura proporzionale al rapporto tra la superficie complessiva delle aree a standards e la superficie di sottocategoria Bp oggetto di intervento, e in conformità alla deliberazione consiliare n. 38 del 18.07.2005 e successivo ultimo aggiornamento con deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 06.06.2024, con la sottoscrizione della presente convenzione, il **PROPONENTE** Ferr.i.s. Ferraboschi Investimenti Sviluppo S.r.l. sede in Castel d'Ario (MN) corrisponde al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione della intera quota mancante di mq. 3.216, 00 delle aree per servizi pubblici (standards), l'importo di €. 22.994,40. (pari a €/mq. 7,15\* mq. 3.216) come risulta da quietanza n. ....del .....rilasciata dalla Tesoreria Comunale presso .....

#### **Art. 6 - Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta**

Ai sensi dell'art. 45, comma 1°, punto 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. 7 - 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. 8 - Trasferimento degli obblighi**

Qualora i singoli **PROPONENTI** procedano alla alienazione degli immobili lottizzati, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri della presente convenzione. La presente convenzione dovrà comunque essere espressamente richiamata in ogni atto di trasferimento che dovrà essere inviato in copia al Comune entro quindici giorni dalla stipula.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il singolo proponente sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito.

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

I proprietari delle aree ed i loro successori aventi causa, nella esecuzione degli interventi previsti dal P.E.C. dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

### **Art. 9 - Controversie**

Ogni controversia sull'esecuzione ed interpretazione della presente Convenzione è deferita alla giurisdizione competente.

### **Art. 10 - 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 dei proponenti.

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, alla D.Lgs 31 marzo 2023 n. 36 per quanto attiene alla progettazione.

Casale Monferrato, lì 09/06/2025