

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO ED  
IL/I SIG./SIGG. .... PER LA CESSIONE DI DIRITTO EDIFICATORIO  
PREMIALE AI SENSI DELL'ART. 14.16 DELLE N.D.A. DEL P.R.G.C. E  
SUCCESSIVE VARIANTI E MODIFICAZIONI**

(da redigersi nella forma dell'atto pubblico)

\*\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

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

..... nato a ..... il ....., 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, con sede in  
Casale Monferrato, Via Mameli 10, c.f. 00172340069, nella sua qualità di  
Dirigente e Responsabile del Settore Pianificazione Urbana e Territoriale  
nominato con decreto del Sindaco n. .... del .....,

e ..... nato/i a ..... il .....,  
c.f. .... residente in .....

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 il/i Signore/Signori: ..... è/sono proprietario/i  
dell'immobile meglio precisato in seguito, sito nel Comune di Casale Monferrato in  
via ....., censiti a catasto terreni/fabbricato al foglio n. mappale n.  
..... subalterno n. .... della superficie catastale complessivi mq. ....;

provenienza:.....

- che con domanda in data ..... assunta al protocollo Generale del Comune di Casale Monferrato al n. .... ed al Registro Pubblico delle domande di permesso di costruire al n. ...., il medesimo/i ha/hanno chiesto al Comune di Casale Monferrato il rilascio del permesso di costruire per eseguire intervento di ..... (*breve descrizione opera edilizia da eseguire*) ..... finalizzato al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a ..... (*specificare l'obiettivo da perseguire*) ..... così come risulta dal progetto redatto da .....
- che il suddetto immobile, puntualmente delineato nella Tav. n. \_\_\_\_ del P.R.G.C. vigente, è classificato ai sensi dell'articolo 13 delle norme di attuazione dello stesso P.R.G.C. in area di sottocategoria ..... (*specificare la classificazione di P.R.G.C.*) .....
- che per l'utilizzo a scopo edilizio dell'immobile di cui trattasi, si devono osservare le prescrizioni della Variante n. 27 del P.R.G.C. approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 37 del 28.07.2022, che ammette la cessione di diritti edificatori premiali finalizzati al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a migliorare l'utilizzazione igienico-funzionale, l'efficienza energetica, la sicurezza statica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato, mediante interventi di conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- che l'intervento previsto può essere realizzato ai sensi dell'art. 14.16 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente in quanto richiede una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva (diritto edificatorio premiale), rispetto quella ammessa

applicando gli indici di densità fondiaria massima stabiliti dallo stesso P.R.G.C., riconosciuta e ceduta dal Comune, quantificata in totali mc. ....

- che la cessione dei diritti edificatori all'avente diritto:
  - è esclusa per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.
  - comporta obbligatoriamente il recupero della dotazione di aree per servizi pubblici (standard urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per il distretto di appartenenza, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.
  - deve risultare da apposita convenzione per atto pubblico da registrare e trascrivere, nella quale sono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente, le sanzioni per la loro inosservanza, nonché la monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi conseguenti all'incremento volumetrico. I diritti edificatori non sono trasferibili a terzi, ma utilizzabili esclusivamente sull'edificio oggetto di asservimento e per i fini dichiarati nell'atto convenzionale.
- che con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 29.11.2022 sono stati approvati i "Criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C." nonché il "Regolamento per la cessione e l'utilizzo dei diritti edificatori in attuazione del P.R.G.C. e istituzione del relativo registro";

- che il/i richiedente/i ha/hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, fra le parti come sopra costituite in seguito denominati rispettivamente: il “COMUNE” e “RICHIEDENTE”,

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

**ART. 1** Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

#### **ART. 2 Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

La presente convenzione disciplina l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato in via ....., censito a catasto terreni/fabbricato al foglio n. .... mappale n. .... subalterno n. .... (*riportare tutti gli identificativi catastali*), compreso all'interno del distretto ..... (*specificare il distretto di appartenenza come riportato nelle tavole di P.R.G.C.*)..... e classificato ai sensi dell'articolo 13 delle norme di attuazione del P.R.G.C. in area di sottocategoria ..... (*specificare la classificazione di P.R.G.C.*) .....

L'attuazione dell'intervento edilizio di cui in premessa avverrà in conformità alle prescrizioni, ai vincoli e alle disposizioni indicate nell'art. 14.16 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nonché secondo gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di rilascio del permesso di costruire i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente.

A tal fine il Comune cede al Richiedente una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva (diritto edificatorio premiale), rispetto quella massima ammessa applicando gli indici di densità fondiaria stabiliti dallo stesso P.R.G.C., quantificata in totali mc. .... . La presente cessione rispetta il limite massimo del 20% (venti) del volume edificato esistente del fabbricato (*oppure in alternativa .... “della singola unità immobiliare principale” in caso di tipologia*

*condominiale*) oggetto di intervento.

Il richiedente si obbliga ad utilizzare il diritto edificatorio premiale esclusivamente per eseguire sull'immobile/unità immobiliare di proprietà, l'intervento edilizio e per le finalità oggetto di domanda di rilascio di permesso di costruire in data ..... assunta al protocollo Generale del Comune di Casale Monferrato al n. .... ed al Registro Pubblico delle domande di permesso di costruire al n. ....

### **ART. 3 Corrispettivo della cessione del diritto edificatorio premiale**

Il corrispettivo della cessione del diritto edificatorio premiale è pari a € ..... al metro cubo in conformità ai "Criteri per la determinazione del valore di mercato dei diritti edificatori afferenti la destinazione residenziale all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C." approvati con Delibera C.C. n. 58 del 29.11.2022 (e successivo aggiornamento annuale da ultimo con con D.G.C. n. .... del .....) e così per complessivi € .....

Detto corrispettivo deve considerarsi definitivo ed è stato versato al Comune preliminarmente alla sottoscrizione del presente atto, come risulta dalla quietanza N..... del .... rilasciata dalla Tesoreria Comunale

### **ART. 4 Corrispettivo della monetizzazione aree per servizi pubblici**

Ai sensi dell'art. 14.16 delle N.d.A. del P.R.G.C. la presente cessione comporta il recupero della dotazione di aree per servizi pubblici (standard urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria concessa, da monetizzare e versare al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento del diritto edificatorio.

L'importo della monetizzazione quale corrispettivo della quota mancante di mq. .... delle aree per servizi pubblici (standards) è pari a €/mq..... e così per complessivi € ..... in conformità ai criteri approvati con delibera

C.C. n. 38 del 18.7.2005 (e successivo aggiornamento annuale da ultimo con delibera G.C. n. .... del .....)

Detto corrispettivo deve considerarsi definitivo ed è stato versato al Comune preliminarmente alla sottoscrizione del presente atto, come risulta dalla quietanza N..... del .... rilasciata dalla Tesoreria Comunale

**ART. 5 Contributi per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.**

In relazione al disposto del punto 2) del primo comma dell'art. 45 della Legge regionale 5.12.1977 n. 56, si conviene di determinare la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, in applicazione all'art. 16 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio del singolo titolo edilizio.

**ART. 6 Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni dell'art.16 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.

Resta inteso che il contributo di cui al presente articolo è a carico del richiedente il rilascio del permesso di costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda 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. 7 Vincoli e obblighi sull'utilizzo del diritto edificatorio premiale**

La presente convenzione vincola il richiedente, i successori e aventi causa al rispetto delle sue prescrizioni.

Il diritto edificatorio acquisito con il presente atto non è trasferibile a terzi ed è utilizzabile esclusivamente sull'immobile/unità immobiliare a cui è asservito e per le finalità dichiarate espressamente indicate nel precedente articolo 2.

E' vietato pertanto:

1. utilizzare il diritto edificatorio per finalità diverse da quella espressamente indicata nel precedente art.2;.
2. cedere il diritto edificatorio a terzi separatamente dall'immobile/unità immobiliare a cui è asservito
3. retrocedere il diritto edificatorio al Comune; non è ammesso il rimborso dei corrispettivi e degli oneri versati.

Ogni successivo atto di trasferimento della proprietà dell'immobile/unità immobiliare o di costituzione di altro diritto reale di godimento che dia titolo alla presentazione di un permesso di costruire, dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e contenere l'obbligo per il cedente ed il cessionario in solido, di comunicare al Comune gli estremi dell'atto e i dati del nuovo intestatario entro il termine di 30 giorni, al fine di poter aggiornare costantemente il Registro dei Diritti Edificatori.

#### **ART. 8 Sanzioni**

Il mancato avvio o la mancata conclusione dell'intervento edilizio beneficiario del diritto edificatorio premiale in oggetto, non comportano la perdita o la decadenza del diritto medesimo che resta vincolato e asservito al/alla immobile/unità immobiliare.

Restano ferme le conseguenze ordinarie previste per la decadenza del titolo edilizio per inutile decorso dei termini di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.

Il richiedente o il terzo avente causa che intendano successivamente avviare o concludere i suddetti lavori saranno vincolati al rispetto della convenzione e dovranno richiedere un nuovo titolo edilizio in luogo di quello decaduto.

In caso di mancata comunicazione dell'atto di trasferimento di cui al precedente

art. 9, la parte cedente sarà tenuta al pagamento di una somma pari ad un decimo del corrispettivo di cessione del diritto edificatorio premiale.

#### **ART. 9 Rinuncia ad ipoteca legale – Trascrizione**

Il presente atto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n. 2-bis) del codice civile, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con esonero per lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

La regolare trascrizione costituisce presupposto per il rilascio del titolo edilizio relativo all'utilizzo del diritto edificatorio.

#### **ART. 10 Spese e regime fiscale**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del richiedente.

Ai fini fiscali si precisa che il presente atto è soggetto a tassa ..... (*da determinarsi con il Notaio rogante*).

#### **Art. 11 Controversie**

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

#### **Art. 12 Varie**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento 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 e s.m.i. e al Piano Regolatore generale comunale vigente.

Il Comune.....

Il Richiedente.....