

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI ALESSANDRIA**

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Oggetto :** Piano di recupero palazzo “Gavigliani”  
Via Mazzini, 58 – Alessandria

**Proprietari :** Mazzuchetti Magnani Riccardo - Via San Massimo, 53 – Torino  
Bussolati Marzio - Via San Massimo, 53 – Torino  
Bussolati Alice Laura Maria - Via San Massimo, 53 – Torino

**Promittente  
acquirente :** “EDILINGEGNO S.A.S.”  
Via San Giovanni Bosco, 22  
15121 Alessandria

**Progettista :** Dott. Ing. FICARRA Francesco  
Via San Giovanni Bosco, 22  
15121 Alessandria

# SCHEMA DI CONVENZIONE

## **PIANO DI RECUPERO " PALAZZO GAVIGLIANI "**

Via Mazzini , 58

ALESSANDRIA

Premesso che:

I Sigg.ri Mazzuchetti Magnani Riccardo, nato a Torino (TO) il 05/01/1949, C.F. MZZ RCR 49°05 L219T, residente a Torino, Via San Massimo, 53, Bussolati Marzio, nato a Rottofreno (PC) il 18/03/1943, residente a Torino in Via San Massimo, 53, in qualità di procuratore di Bussolati Antonio Giacomo, nato a Torino (TO) l'11/04/1976, C.F.: BSS NNG 76D11 L219I, domiciliato a Torino, Via San Massimo, 53 (Procura Notaio Bruno Tessitore – Rep. 22685 – Atti 9054 del 24/04/1996), Bussolati Alice Laura Maria, nata a Torino il 06/08/1979, C.F.: BSS LLR 79M46 L219H, residente a Torino in Via San Massimo, 53, sono proprietari dell'immobile sito in Alessandria, Via Mazzini n. 58, censito al Catasto Fabbricati di Alessandria al foglio 268 mappale 557, sub 28 ;

L'immobile e la relativa area pertinenziale risultano individuati dal PRGC vigente, approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000 e successive modificazioni, nella "Area Centrale Storica" (area residenziale della città di 1° classe), di cui all'art. 34 delle N.t.a. ed inserito nell'isolato 37 dell'allegato I alle Norme di Attuazione stesse "*Tipi e modalità di intervento nell'area centrale*", in cui è connotato con la lettera "N";

I Sigg.ri Mazzuchetti Magnani Riccardo, Bussolati Marzio, Bussolati Antonio Giacomo, Bussolati Alice Laura Maria e il Sig. Ficarra Michele in qualità di legale rappresentante della società Edilingegno sa.s quale promissaria acquirente di parte dell'immobile ai fini di ristrutturare il Palazzo hanno proposto un progetto di Piano di Recupero ed ha presentato al Comune di Alessandria in data 10/04/2019. (prot.n.33278 del 18/04/2019) un progetto di Piano di Recupero redatto dall'Ing. Francesco Ficarra, con studio in Alessandria, via San Giovanni Bosco, 22, da eseguirsi in subordine alle modalità, termini e prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle Norme di Attuazione allegate al progetto;

il progetto di Piano di Recupero si compone dei

seguenti elaborati:

- Relazione storica, tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione fotografica
- Schema di convenzione
- Titolo di proprietà
- Relazione Geologica
- Relazione Valutazione Clima Acustico
- Verifica di Assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

e n. 13 elaborati grafici:

Tav.n.00	Inquadramento planimetrico
Tav.n.01/A	Stato Attuale piante Piani Terra e Primo
Tav.n.01/B	Stato Attuale piante Piani Secondo, Sottotetto e Interrato
Tav.n. 02	Stato Attuale Sezioni e prospetti
Tav.n. 03/A	Stato Finale piante Piani Terra e Primo
Tav.n. 03/B	Stato Finale piante Piani Secondo, Sottotetto e Interrato
Tav.n. 04	Stato Finale Sezioni e prospetti
Tav.n. 05/A	Varianti piante Piani Terra e Primo
Tav.n. 05/B	Varianti piante Piani Secondo e Sottotetto
Tav.n. 06	Varianti Sezioni e Prospetti
Tav.n. 07/A	Calcoli Planovolumetrici Stato Attuale
Tav.n. 07/B	Calcoli Planovolumetrici Stato Finale
Tav.n. 08	Particolari costruttivi
Tav.n. 09	Fotoinserimento
Tav.n. 10	Prospetti colorati

che la Commissione Edilizia nella seduta del 23/05/2019, ha espresso parere favorevole sul progetto di piano di recupero proposto;

che con deliberazione G.C. n..... del ....., esecutiva, è stato adottato il progetto di piano di recupero e la presente convenzione;

che il predetto piano di recupero è stato pubblicato per trenta giorni all'albo pretorio del Comune e che nei successivi trenta giorni sono/non sono pervenute osservazioni da parte di terzi;

che con nota prot.n. .... del ..... La Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ha espresso parere ..... sul progetto di Piano di Recupero;

che con delibera G.C. n..... del ....., esecutiva, è stato approvato il suddetto Piano di Recupero n.XXXIX;

di seguito le parti possono essere denominate

*"Comune" e "Soggetto proponente"*

Tutto ciò premesso,

fra

il COMUNE DI ALESSANDRIA, con sede in Alessandria, Piazza della Libertà, 1, Codice fiscale 00429440068, rappresentato nella presente scrittura dal Sig.....(C.F.....), nato a ..... il ..... residente in Via

i Sigg.ri Mazzuchetti Magnani Riccardo, nato a Torino (TO) il 05/01/1949, C.F. MZZ RCR 49°05 L219T, residente a Torino, Via San Massimo, 53, Bussolati Marzio, nato a Rottofreno (PC) il 18/03/1943, residente a Torino in Via San Massimo, 53, in qualità di procuratore di Bussolati Antonio Giacomo, nato a Torino (TO) l'11/04/1976, C.F.: BSS NNG 76D11 L219I, domiciliato a Torino, Via San Massimo, 53 (Procura Notaio Bruno Tessitore – Rep. 22685 – Atti 9054 del 24/04/1996), Bussolati Alice Laura Maria, nata a Torino il 06/08/1979, C.F.: BSS LLR 79M46 L219H, residente a Torino in Via San Massimo, 53 ed il Sig. Michele FICARRA, nato a Falcone(ME) il 21/09/1948, domiciliato per la carica in Alessandria, Via San Giovanni Bosco, 22, in qualità di Amministratore della Società EDILINGEGNO S.A.S., con sede in Alessandria, Via San Giovanni Bosco , 22, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria 02110180060, numero R.E.A. AL-227479

si conviene e si stipula quanto segue :

**ART. 1** - Conferma delle premesse

Le parti come sopra rappresentate confermano le premesse che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART.2** — Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto la realizzazione del Piano di Recupero distinto con il nr. XXXIX concernente il complesso immobiliare sito in Alessandria, Via Mazzini,58 "Palazzo Gavigliani ", secondo il progetto redatto a cura dell'Ing. Francesco Ficarra, con studio in Alessandria, via San Giovanni Bosco, 22 e costituito dagli elaborati ed allegati elencati in premessa.

Gli immobili interessati dal Piano di Recupero sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue:

- foglio 268, mappale 557, sub 28

**ART. 3** - Progetto del Piano di Recupero

L'intervento verrà attuato secondo le modalità di cui agli artt. 41 bis e 43 ultimo comma della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e secondo i tipi di intervento previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Il progetto del Piano di Recupero prevede il recupero funzionale del fabbricato esistente ad attività residenziale e commerciale :

**STATO ATTUALE**

- superficie coperta: mq. 684,93
- volume: mc. 7718,37

**STATO FINALE**

- superficie coperta: mq. 798,56
- volume: mc. 7980,75

Il progetto di piano prevede le seguenti destinazioni:

- al piano interrato: deposito/cantine
- al piano terra: destinazione direzionale/ commerciale
- al piano primo: residenziale
- al piano primo fabbricato sito in cortile:residenziale
- al piano secondo: residenziale

Il progetto dovrà essere attuato secondo i criteri contenuti nella relazione illustrativa, soggetto alle norme di attuazione del piano ed in conformità agli elaborati ed allegati citati in premessa, nonché a quanto previsto nella presente convenzione .

**ART. 4 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori**

I lavori qui previsti, dovranno essere iniziati entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o SCIA e dovranno essere condotti in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Il Comune potrà concedere proroghe agli anzidetti termini, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

**ART. 5 - Oneri di urbanizzazione**

Ai sensi dello comma dell'art. 16 DPR nr. 380/2001, il Soggetto Proponente dovrà corrispondere al Comune , per le parti di intervento che ne sono soggette, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), il cui ammontare complessivo è pari ad € 8.843,02 dei quali € 5.218,81 per la primaria ed € 3.624,21 per la secondaria.

Il contributo anzidetto dovrà essere corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, e su richiesta dell'interessato potrà essere rateizzato.

I termini di pagamento saranno fissati alla data di emissione dei permessi di costruire con eventuale rateizzazione e garanzie in allora consentite.

Si precisa che l'importo complessivo degli oneri 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.

**ART. 6** - Contributo per il costo di costruzione

Il Soggetto Proponente dovrà corrispondere, se dovuto, al Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 16 del DPR nr. 380/2001, il contributo per il costo di costruzione nella misura termini e garanzie vigenti alla data di emissione del Permesso di Costruire.

**ART. 7** - Destinazioni d'uso – Vincoli

La destinazione d'uso delle singole unità costituenti il complesso immobiliare è confermata ad utilizzazione residenziale e commerciale, secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano di recupero.

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato in conformità alle norme previste dal piano del colore, approvato con deliberazione C.C. n° 33 del 25/03/2002, secondo le specifiche procedure indicate nelle stesse (norme) . L'eventuale modificazione della destinazione d'uso, secondo le possibilità elencate all'art. 34 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, sarà in ogni caso subordinata al rilascio del necessario provvedimento comunale ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

**ART. 8** - Trasferimento obblighi.

Il Soggetto Proponente dovrà trasferire a terzi, acquirenti della posizione proprietaria totale o parziale degli immobili costituenti il piano di recupero, gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione, il suddetto trasferimento deve essere notificato al Comune entro e non oltre il termine perentorio di giorni 20 dalla data di stipula dell'atto pubblico notarile.

In tutti gli atti di trasferimento di vendita, anche a seguito di fallimento, il subentrante deve dichiarare di conoscere e accettare i vincoli previsti dalla presente convenzione che si impegnerà ad osservare e che dovrà essere allegata al predetto atto. Gli atti di trasferimento dovranno fare espresso riferimento alla presente convenzione ed agli obblighi ed oneri, nei confronti del Comune, in essa contenuti.

Il subentrante costituirà autonoma garanzia nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 9 che a sua volta sarà ridotta di egual misura; in difetto resterà valida la garanzia prestata dal Soggetto Proponente.

**ART. 9** - Garanzia

Il Soggetto Proponente ha costituito a favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fideiussoria nr. del ,dell'importo di euro 10.000,00 (euro diecimila) rilasciata da....., a garanzia dell'osservanza delle norme del piano, che in originale si allega alla presente convenzione sotto la lettera " " per farne parte integrale e sostanziale.

La garanzia sarà estinta dal Comune, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

Inoltre il Soggetto Proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a:  
integrare entro trenta giorni l'entità della garanzia qualora si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta in base agli indici ufficiali;  
integrare, sempre nel rispetto del termine e con le modalità suddette, la garanzia stessa, qualora venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di accertata inadempienza.

La suddetta fideiussione dovrà prevedere espressamente la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta del Comune e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

#### **ART. 10** - Ulteriori adempimenti

La Società proponente, negli insediamenti previsti, dovrà tenere conto, in attuazione del principio di precauzione di cui all'articolo 301, commi 1 e 2 del D.Igs.n.152/2006 dei dati messi a disposizione dall'Autorità di Bacino del Fiume Po riguardanti la gestione del rischio alluvione in base al D.Igs. n.49 del 23/02/2010.

La Società proponente si obbliga inoltre ad ottemperare a tutte le successive disposizioni che saranno impartite dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in materia di pianificazione della gestione dei rischi di alluvione di cui al citato D.Igs. n.49 del 23/02/2010.

#### **ART. 11**- Sanzioni convenzionali

Oltre alle sanzioni previste dalla legge e dalle norme aventi forza di legge in ipotesi di inadempienza agli obblighi, termini ed oneri qui stabiliti, il Comune, previa messa in mora con preavviso di 15 giorni potrà sospendere in tutto o in parte i lavori e dopo ulteriore termine di 15 giorni senza effetto, potrà sostituirsi nell'esecuzione dei lavori omessi o a quelli occorrenti per rimediare ad opere inaccettabili e ciò in danno del Soggetto Proponente.

Avvenuto l'adempimento, l'esecuzione in danno seguita da rimborso delle spese sostenute, i provvedimenti saranno revocati.

Qualora i lavori venissero eseguiti in sostanziale difformità dal progetto, il Comune avrà la facoltà di dichiarare con atto motivato la decadenza della presente convenzione.

La decadenza potrà, inoltre, essere dichiarata per la mancata reintegrazione nel termine fissato dalla garanzia di cui al precedente art. 9.

#### **ART. 12** - Durata

La validità della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avrà efficacia il Permesso di Costruire o altri titoli autorizzativi (es. S.C.I.A.) previsti dal presente piano di recupero.

Alla scadenza, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del Piano di Recupero non ancora completato resteranno in vigore le previsioni del progetto urbanistico di cui alla presente convenzione, fino quando il Comune non dovesse adottare variante di PRGC o altro Piano che comportino modifiche al progetto qui previsto.

**ART. 13** - Richiamo a Leggi e Regolamenti

Per quanto non espressamente contemplato nella presente convenzione e negli allegati, saranno applicate le norme di Legge e di Regolamento nazionali, regionali e locali che disciplinano la materia; in particolare si fa riferimento alle Leggi nr. 1150 del 1942, nr.10 del 1977,nr.457 del 1978 ,al D.P.R. nr. 380/2001, alla Legge Regionale nr.56/1977 e successive modifiche ed integrazioni,nonché alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ed all'allegato alle Norme di Attuazione stesse denominato "tipi e modalità di intervento nell' area centrale"

**ART. 14** – Domicilio legale – Foro competente

Il soggetto proponente per gli effetti della presente Convenzione elegge il domicilio legale in Alessandria presso il Municipio. Inoltre si stabilisce che unico Foro competente a conoscere delle eventuali controversie nascenti dall'applicazione ed interpretazione di quanto previsto è quello di Alessandria.

**ART. 15** - Spese- Trascrizioni

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti. Le spese inerenti la stipula della presente convenzione saranno a carico del Soggetto Proponente che chiede tutte le agevolazioni fiscali di cui alle leggi vigenti.

**ART. 16** – Allegati

Allegato "A" -polizza fideiussoria nr. ... del  
rilasciata da .....

Allegato "B" - ecc. ecc.

La presente convenzione si compone di nr..... pagine.

Letto, approvato e sottoscritto

soggetto proponente

per il Comune di Alessandria

Sig.

Sig.

Alessandria ,li .....