

# COMUNE DI ALESSANDRIA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



area a PEC

IL PROGETTISTA:

PROPONENTE:

Dott. Arch. Sergio CAMILLI

ALESSANDRIA 2000 S.r.l.

Via Immacolata n. 14  
27030 - MEZZANA BIGLI (PV)

Dott. Arch. Luca SERRA

Dott. Avv. Vincenzo GIOVINAZZO

TITOLO DELL'OPERA:

## **MODIFICA PEC CHIOZZO EUROPA 1 - PARTE MERIDIONALE**

OGGETTO DELLA TAVOLA:

### **ADDENDUM ALLA CONVENZIONE**

TAVOLA N.

SCALA

DATA

20/10/2015

Repertorio Numero

Raccolta Numero

**ATTO INTEGRATIVO/MODIFICATIVO DI CONVENZIONE**

**Tra le parti sottoscritte:**

-

**"COMUNE DI ALESSANDRIA"** con sede in Alessandria, Piazza della Libertà 1, Codice Fiscale: 00429440068;

(nel prosieguo del presente atto più brevemente "Comune");

- **SOGGETTI PROPONENTI** che sono gli originari soggetti che hanno proposto il Piano e stipulato la convenzione urbanistica e le relative successive variazioni ossia Alessandria 2000 S.r.l. e Dambar S.A., i quali in base al reddito imponibile catastale rappresentano, a tutt'oggi, almeno i due terzi del valore degli immobili di cui al PEC, avendo ribadito l'assunzione, per sé e per gli aventi diritto, a qualsiasi titolo delle opere e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, avendo costituito fidejussioni assicurative a favore del Comune "a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte",

**premesse che:**

**a)** con deliberazione del Consiglio Comunale di Alessandria in data 30 ottobre 2000 numero 145 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Unità n.1 Chiozzo - parte meridionale 1" con il relativo schema in allora presentato dagli aventi diritto;

**b)** con atto a rogito Notaio Vittorio Morandi di Alessandria in data 11 aprile 2001, repertorio numero 55.766/10.892, registrato ad Alessandria il 27 aprile 2001 al numero 1341 serie 1, venne stipulata la convenzione, tra le società Alessandria 2000 S.r.l., Nidar S.r.l., Dambar S.A. e il Comune di Alessandria, relativa al progetto originario;

**c)** con deliberazione del Consiglio Comunale di Alessandria numero 124 del 26 ottobre 2004 è stata approvata la variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Unità n.1 Chiozzo - parte meridionale 1" con il relativo schema di convenzione presentato dalle Società proponenti;

**d)** con atto a rogito Notaio Vittorio Morandi di Alessandria in data 10 dicembre 2004, repertorio numero 79.518/12.200, registrato ad Alessandria il 16 dicembre 2004, al numero 101588 serie 1, tra le società Alessandria 2000 S.r.l. (incorporante della società Nidar S.r.l.) e Dambar S.A. (in qualità di soggetti proponenti) e il Comune di Alessandria, venne stipulata una "Convenzione in Variante" alla sopra citata Convenzione di cui all'atto a rogito Notaio Vittorio Morandi di Alessandria in data 11 aprile 2001, repertorio numero 55.766/10.892;

**e)** con atto autenticato nelle firme dal Notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 18 maggio 2011, repertorio numero 143004/21802, registrato ad Alessandria il giorno 24 maggio 2011 al numero 2843 serie 1T, la scadenza della originaria della citata Convenzione è stata prorogata "al giorno 11 aprile 2018 e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nel Piano Edilizio Convenzionato di cui trattasi";

**f)** in ottemperanza alle disposizioni della DCR 191-43016/2012, che ha modificato la DCR 563-13414/1999, e alle disposizioni introdotte dal Piano del Commercio Comunale e dalla Variante al PRGC (D.C.C. n. 71 del 21/5/2014 artt. 29,35,64), il parametro di vincolo riferito alla volumetria massima ammissibile a destinazione commerciale

(vendita e deposito) di mc. 88.300, così come in precedenza definito nella convenzione stipulata con Atto rogito Notaio Morandi di Alessandria, in data 10/12/2004, rep. n. 79518/12200, è stato espunto;

g) in data \_\_\_\_\_ con nota protocollo \_\_\_\_\_ i SOGGETTI proponenti hanno presentato domanda ai competenti uffici comunali per modificare ed adeguare la normativa del P.E.C. denominato "Unità Chiozzo 1 - parte meridionale" a seguito dell'entrata in vigore della sopracitata Variante Parziale al P.R.G.C. vigente e proporre, inoltre, una riduzione della volumetria residenziale e direzionale massima per complessivi mc 2.160,19 e l'introduzione di un'area a destinazione verde privato inedificabile della superficie di mq 1.129 e conseguentemente integrare/modificare la citata Convenzione a rogito Notaio Vittorio Morandi di Alessandria, in data 10/12/2004, rep. n. 79518/12200, modificando gli artt. 2,3,4, 5 e 10 bis, come di seguito specificato;

- sul progetto di modifica e adeguamento normativo del Piano Esecutivo Unità Chiozzo 1 - si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 27/10/2015;
- la Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_ ha deciso l'accoglimento del progetto di modifica e adeguamento normativo del Piano Esecutivo e dello schema integrativo alla convenzione a rogito Notaio Vittorio Morandi di Alessandria, in data 10/12/2004, rep. n. 79518/12200, i quali sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- la Giunta Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha approvato il suddetto progetto unitamente allo schema di Convenzione;

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

Il Comune di Alessandria e i Soggetti proponenti concordemente convengono di:

##### **A)**

**integrare l'"Art. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE"** della citata Convenzione di cui all'Atto a rogito Notaio Morandi di Alessandria in data 10 dicembre 2004, rep. n. 79518/12200, nel modo seguente: dopo la fine del comma espungere il punto e aggiungere "...e secondo il progetto di "modifica PEC Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale" approvato con Deliberazione della G.C. n...del...";

##### **B)**

**integrare l'"Art.3 PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO"** della citata Convenzione di cui all'Atto a rogito Notaio Morandi di Alessandria in data 10 dicembre 2004, rep. n. 79518/12200, nel modo seguente: dopo la fine del comma 2 espungere il punto e aggiungere "...così come modificati con deliberazione G.C. del..."; dopo il comma 3 aggiungere il seguente comma:

Il progetto di "modifica PEC Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale", approvato con Deliberazione della G.C. n...del è costituito dai seguenti allegati ed elaborati:

Relazioni illustrativa  
Calcoli Plano volumetrici

Norme Tecniche di Attuazione - proposta di modifica.

Schema addendum alla Convenzione

Relazione Geologica

Relazione di Compatibilità

Tav 003P - Catastale MOD\*

Tav 005P - OOUU primarie, viabilità e parcheggi MOD\*

Tav 006P - Urbanizzazioni primarie parcheggi MOD\*

Tav 008P - OO.UU. primarie verde pubblico MOD\*

Tav 008BP - Superfici fondiari - Unità minime di intervento, MOD\*

Tav 009P - Tipologie edilizie MOD\*

Tav 011P - Aree di cessione per OO.UU. primaria e secondaria MOD\*

Tav 011BP - Aree in cessione per OO.UU. primaria e secondaria suddivisa per sistemazioni definitive

**C)**

**modificare e integrare** l'"Art. 4 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO" della citata Convenzione di cui all'Atto a rogito Notaio Morandi di Alessandria in data 10 dicembre 2004, rep. n. 79518/12200, nella parte che va da "...L'utilizzazione dell'area sarà articolata ..." a ".. - Lotto 18/EC mq 36.249,89" nella nuova seguente formulazione:

"L'utilizzazione dell'area sarà articolata in un'unità minime d'intervento come specificato nella tavola 008BP Superfici fondiari - Unità minime di intervento, MOD\* e precisato nella Norme tecniche di attuazione - proposta di modifica facenti parte del progetto di "modifica PEC Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale", approvato con Deliberazione della G.C. n...del

e nella parte che va da "...La variante al P.E.C. attualmente vigente..." a "intervento per una differenza di mc, 20.380 (88.300-67.920)" nella nuova seguente formulazione:

"La variante al P.E.C. attualmente vigente, in ottemperanza alle disposizioni della DCR 191-43016/2012, che da ultimo ha modificato la DCR 563-13414/1999, e alle previsioni introdotte dal Piano del Commercio Comunale e dalla Variante al PRGC (D.C.C. n. 71 del 21/5/2014 artt. 29,35,64), prevede che le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono consentite nelle zone di insediamento commerciale, così come definite agli articoli 9 e 10 dei criteri commerciali comunali vigenti, adottati con D.C.C. n. 80/2013, in aree e/o edifici in cui sia ammessa, dallo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo la destinazione di commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione commerciale, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 14 dei criteri richiamati.

Ai sensi delle disposizioni normative citate nel presente articolo, sono da considerarsi superati e non più vigenti i limiti imposti all'insediamento di volumetrie commerciali da attivarsi all'interno del comparto Unità 1 Chiozzo parte meridionale, oggetto della variante.

Ne deriva che: verificata la destinazione d'uso, la compatibilità territoriale

dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7 dei criteri commerciali comunali (Deliberazione C.C. n. 80 del 28.06.2013), all'interno dell'area di P.E.C. le nuove aperture di insediamenti commerciali o procedure definite dall'Art. 15 della DCR precitata saranno consentite inderogabilmente ed esclusivamente nei limiti derivanti dall'articolo 16, comma 1 della DCR precitata e dalla Tabella di compatibilità definita dall'Art. 14 dei criteri comunali vigenti all'interno delle zone di insediamento commerciale riconosciute o in divenire a seguito di aggiornamento dei criteri commerciali comunali, comprese le Localizzazioni oggetto di auto riconoscimento nel caso di Localizzazioni commerciali urbane di tipo L.1.;

**D)**

**modificare integralmente** l'"Art. 5 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE" della citata Convenzione di cui all'Atto rogito Notaio Morandi di Alessandria, in data 10 dicembre 2004, rep. n. 79518/12200, nella nuova seguente formulazione:

"Tra le destinazioni d'uso ammesse dalla presente variante al P.E.C. sono confermate quelle definite dall'Art. 35 delle norme di attuazione del PRGC vigente relativamente alle aree residenziali della città di 2° classe, con le specificazioni di cui all'art. 64, secondo comma, delle NTA del PRGC vigente.

Ai sensi dell'Art. 24 della DCR 563-13414/1999 e smi, come definito all'Art. 4 della convenzione, la destinazione d'uso commerciale, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è univoca.

La destinazione d'uso commercio al dettaglio risulta da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili. Ai sensi degli articoli richiamati risulta non più vigente e dunque superato il limite di mc 88.300 da destinarsi al commerciale (vendita e deposito).

Verificata la destinazione d'uso, il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti medie e grandi strutture di vendita sarà definito secondo le procedure normate dall'Art. 15 della DCR 191-43016/2012.

Tra le destinazioni d'uso ammesse e consentite nella presente variante viene inserita una superficie non edificabile, destinata, ai sensi e per gli effetti del precitato art. 64 terzo comma, nonché ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 50 e 64 delle N.T.A, " a verde privato", come individuata, cartografata e dimensionata negli elaborati allegati alla variante.";

La destinazione d'uso delle singole unità edilizie costituenti il complesso immobiliare del piano, è residenziale, direzionale e commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano allegato alla delibera G.C. n. del \_\_\_\_\_.

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art. 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Sono fatte salve le verifiche di standards aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle NdiA del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

**E)**

**Modificare e integrare** l'"Art. 6 CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA" della citata Convenzione di cui all'Atto rogito Notaio Morandi di

Alessandria, in data 10 dicembre 2004, rep. n. 79518/12200, nella parte che va da "...i soggetti proponenti, ai sensi del primo comma, punto 1..." a ".. per complessivi mq 160.082,03" nella nuova seguente formulazione:

"I soggetti proponenti, ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 e s.m.i. assumono l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree individuate nella Variante al P.E.C. e nella successivo modifica allo stesso necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o indotta individuate nelle tavole 005P MOD\*, 0006P\*MOD, 007 e 008P MOD\*e nelle tavole riassuntive 011P MD\* e 011BP MOD\* per le seguenti quantità:

- a) per viabilità mq 55.289,33;
  - b) parcheggi pubblici mq 31.441,26;
  - c) per verde di urbanizzazione primaria mq 20.384,94;
  - d) per parchi e verde attrezzato mq 49.430,48
- per complessivi mq 156.546,01.

e aggiungendo dopo l'ultimo alinea il seguente: "La realizzazione del parco pubblico attrezzato sarà eseguita dai proponenti secondo le modalità di cui alla Relazione illustrativa del Progetto di "Modifica PEC Chiozzo Europa 1 - Parte Meridionale" approvato con Deliberazione della G.C. n...del...,fermo restando che detta opera dovrà ultimarsi entro il termine di validità della presente convenzione";

**F)**

prorogare la durata di cui all'"Art. 10 bis DURATA" della citata Convenzione a rogito Notaio Morandi di Alessandria, in data 10/12/2004, rep. n. 79518/12200, già prorogata con la sopra citata scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Luciano Mariano di Alessandria, in data 18 maggio 2011, rep. n. 143004/21802, nella nuova scadenza fissata al giorno 11 aprile 2023 e verrà protratta la termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nel Piano Edilizio Convenzionato di cui trattasi.

Tutte le spese conseguenti al presente atto, quelle relative alla sua trascrizione nei Registri delle proprietà Immobiliare, saranno a totale carico dei soggetti proponenti in parti uguali tra loro.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, oltre all'applicazione e di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

I sottoscritti dispensano espressamente e concordemente il Notaio autenticante le firme dalla lettura degli allegati del presente atto.

I sottoscritti, previamente informati ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali nonchè alla loro conservazione anche con strumenti informatici negli archivi del Notaio autenticante le firme del presente atto.

La presente scrittura privata sarà conservata nella raccolta del Notaio autenticante le firme che è autorizzato a rilasciarne copia a chi ne faccia legittima richiesta.

Alessandria,