



STUDIO BELLORA

Via Firenze 22 15121 Alessandria ITALIA - Tel. +39 0131443542 Fax. +39 0131445378
www.studiobellora.eu - E-MAIL: info@studiobellora.eu

PROGETTISTA

PAOLO BELLORA architetto

PROPRIETA'

CINE SRL

Corso Roma, 52 - Alessandria

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO

"CINEMA MODERNO"

TITOLO

Schema di Convenzione

DATA

11 dicembre 2017

Elab. 04

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI RECUPERO CINEMA MODERNO IN VARIANTE AL
PIANO DI RECUPERO n. XXXV (Ex cinema Moderno) sito in
Alessandria – Piazzetta della Lega
ALESSANDRIA - PIAZZA DELLA LEGA

Premesso che:

La società CINE SRL, corrente in Alessandria, corso Roma, 52, REA n. AL-259208, CF-PIVA 02479640068, nella persona del sig. Davide Maccario nato in Alessandria il 01.07.1972, in qualità Amministratore unico e Legale Rappresentante è proprietaria dell'immobile sito in Alessandria, Piazzetta della Lega n. 7, censito al Catasto Fabbricati di Alessandria al foglio 268 mappale 2353 sub 1 e 2;

L'immobile e la relativa area pertinenziale risultano individuati dal PRGC vigente, approvato con D.G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000, nella "Area Centrale Storica" (area residenziale della città di prima classe), di cui all'art. 34 delle N.t.a. ed inserito nell'isolato 106 dell'allegato I alle Norme di Attuazione stesse "*Tipi e modalità di intervento nell'area centrale*", in cui è connotato con la lettera "B";

Il complesso immobiliare è stato oggetto di progetto di Piano di Recupero nr. XXXV promosso il 13.03.2008 dalla società "Immobiliare Lega di Valter Marletti & C. s.a.s.", in allora proprietaria dell'immobile, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 e degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria con Deliberazione nr. 72/176/448 del 27.07.2009. La relativa Convenzione fu sottoscritta in data 26.11.2009, con atto rogito notaio Mariano di Alessandria, Rep. Nr. 139906, Racc. Nr. 20033, registrato in Alessandria il 02.12.2009, al nr. 7139, serie 1T;

La società proponente CINE SRL è divenuta proprietaria del fabbricato in forza di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Alessandria del 22.10.2015, nr. 4369.1/2015;

La nuova proprietà, avendo esigenze differenti rispetto ai contenuti del Piano di Recupero approvato, ha ritenuto di proporre nuovo progetto di Piano di Recupero, in variante al vigente P.D.R., redatto ai sensi dell'art. 30 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e degli artt. 41 bis e 43 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., per adeguare il Piano alle richieste di insediamento

commerciale proposte nel progetto di variante, e il sig. Davide Maccario, nella sua qualità di Amministratore unico, ha presentato al Comune di Alessandria in data 12.7.2016 (prot.n.46995 del 12/07/2016) un nuovo progetto di Piano di Recupero redatto dall'arch. Paolo Bellora in variante al vigente P.D.R., con studio in Alessandria, via Firenze, 22, da eseguirsi in subordine alle modalità, termini e prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle Norme di Attuazione allegate al progetto;

In data 04/08/2016 la Commissione Igienico-Edilizia ha esaminato il Piano di Recupero esprimendo parere favorevole condizionato;

Con deliberazione della Giunta Comunale nr. del è stato adottato il suddetto progetto di Piano di Recupero in variante al P.D.R. nr. XXXV approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria con Deliberazione nr. 72/176/448 del 27.07.2009, già individuato, sull'immobile oggetto di intervento, con deliberazione del consiglio comunale n.130 del 25/09/2008, unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune, i quali sono stati inviati all'Organo di decentramento amministrativo, depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi; nei successivi 30 giorni sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;

Con nota prot. riferimento 30830 del 21/02/2017 la Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali – Sezione Centrale ha espresso parere favorevole al progetto di Piano di Recupero;

La Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo con DCR nr.134 del 27/06/2017 ha dichiarato l'immobile di interesse culturale ai sensi degli artt. 12 e 13 D.Lgs. 42/2004; con nota nr. 8920 del 18/07/2017 la Soprintendenza ha approvato il progetto di Piano di Recupero così come proposto alla stessa con nota del 13/07/2017;

con deliberazione Giunta Comunale nr..... del è stato approvato il Piano di Recupero..... aggiornato secondo il progetto approvato dalla Sovrintendenza ed il relativo schema di convenzione;

il progetto di Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- Elab. 01 Relazione storica, tecnica illustrativa
- Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione

- Elab. 03 Documentazione fotografica
- Elab. 04 Schema di convenzione
- Elab. 05 Titolo di proprietà
- Elab. 06 Calcoli piano volumetrici
- Elab. 07 Relazione Geologica
- Elab. 08 Relazione Valutazione Clima Acustico

n. 9 elaborati grafici:

- Tav. 4180 – 00 Inquadramento planimetrico
- Tav. 4180 – 1A Stato di fatto Pianta;
- Tav. 4180 – 1B Stato di fatto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 2A Stato di progetto Pianta;
- Tav. 4180 – 2B Stato di progetto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 3A Varianti riferita allo stato di fatto Pianta;
- Tav. 4180 – 3B Varianti riferita allo stato di fatto Sezioni e prospetto;
- Tav. 4180 – 4 Particolari costruttivi;
- Tav. 4180 – 5 Simulazione fotorealistica;

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 Direttore della Direzione Territorio arch.

....., nato a

Il..... residente in Via

.....

e

il Sig. Davide Maccario, nato in Alessandria il 01/07/1972, domiciliato per la carica in Alessandria, C.so Roma, 52, in qualità di Amministratore unico della Società CINE SRL, con sede in Alessandria, C.so Roma, 52, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria 02479640068, numero R.E.A. AL-259208

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. XXXV, in variante al P.D.R. nr. XXXV approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria con Deliberazione nr. 72/176/448 del 27.07.2009, concernente il complesso immobiliare sito in Alessandria, piazzetta della Lega, "Cinema Moderno", di proprietà della società CINE SRL, secondo il progetto redatto a cura dell'arch. Paolo Bellora, con studio in Alessandria, via Firenze, 22 e costituito dagli elaborati ed allegati elencati in premessa.

La presente Convenzione annulla e sostituisce la precedente Convenzione sottoscritta in data 26.11.2009, con atto rogito notaio Mariano di Alessandria, Rep. Nr. 139906, Racc. Nr. 20033, registrato in Alessandria il 02.12.2009, al nr. 7139, serie 1T, inerente lo stesso compendio immobiliare oggetto del precedente progetto di Piano di Recupero XXV, approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria con Deliberazione nr. 27/176/448 del 27.07.2009.

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

- foglio 268, mappale 2353, sub 1, Piazzetta della Lega, 3, piano T, categoria C/1, classe 11, metri quadrati 30, rendita euro 1.141,89;
- foglio 268, mappale 2353, sub 2, Piazzetta della Lega, 3, piano T, categoria D/3, rendita euro 1.291,14;

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 commerciale, coerentemente alle destinazioni previste nel Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. nr. 27/176/448 del 27.07.2009, interessando lo stesso compendio immobiliare, individuando le seguenti consistenze planivolumetriche:

STATO ATTUALE

- superficie coperta: mq. 604.91
- volume: mc. 5642,58

STATO FINALE

- superficie coperta: mq. 656,24
- volume: mc. 7332,18

Il progetto di piano prevede le seguenti destinazioni:

- al piano interrato: deposito
- al piano terra, primo e secondo: nr. 1 locale di pubblico esercizio (bar) al solo piano terreno e nr. 1 unità commerciale (media struttura di vendita), sulla restante superficie con accesso separato su piazzetta della Lega.

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 e secondo quanto previsto dalla Sovrintendenza.

ART. 4- Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori- Permesso di costruire

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 del comma dell'art. 16 DPR nr. 380/2001, il Soggetto Proponente dovrà

corrispondere al Comune per la parte di intervento che ne è soggetta, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria-indotta ammontanti in base alle tariffe ed ai criteri vigenti rispettivamente ad euro 58.782,82 e ad euro 3.351,26 e quindi complessivamente ad euro 62.134,08.

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

L'ammontare degli Oneri di Urbanizzazione determinato in euro 62.134,08 è stato calcolato in forma sintetica applicando i meccanismi di calcolo di cui alla deliberazione C.C. n. 70 del 09/08/2012 e alla deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010 su tutta

la superficie soggetta alla corresponsione del contributo di concessione in misura pari all'ammontare degli OO.U.U. primari e al 30% degli OO.UU. secondari

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 sopra indicato 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 e qualora gli interventi edilizi previsti nel presente.

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 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) e secondo le indicazioni della Sovrintendenza.

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, purché il trasferimento sia 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 dal P.E.C. e 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.

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1 mq/10 mc), ai sensi del punto 2.2 del Titolo I della legge n. 122/89, dovrà avvenire in sede di rilascio del permesso di costruire.

ART. 9- Garanzia

Il Soggetto Proponente ha costituito a favore del Comune di Alessandria, cauzione mediante polizza fideiussoria nr.del, dell'importo di euro 30.000,00 (trentamila) 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.lgs.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.lgs. 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.lgs. 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) a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria notaio Mariano Rep.n.139906/20033 del 26/11/2009 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 DPR nr. 380/2001, alla Legge Regionale nr. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e 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 domicilio legale in Alessandria presso il Municipio.

Inoltre si stabilisce che unico Foro competente a conoscere delle eventuali controversie nascenti dall'applicazione e 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. 15 - 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

per la società proponente CINE SRL

per il Comune di Alessandria

Sig.

Sig.

Alessandria li