

**CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO DI RIUTILIZZO DEI
VOLUMI DI IMMOBILI FATISCENTI DEMOLITI
NELL'AMBITO DELLA ZONA DI RECUPERO PERIMETRATA
AI SENSI DELLA DCC n. 22 del 31/07/2017 E A MIGLIORE
PRECISAZIONE DELLA SCRITTURA PRIVATA DI IMPEGNO
UNILATERALE AUTENTICATA NELLE FIRME 11/07/2019 DAL
NOTAIO GIANLUIGI BAILO DI NOVI LIGURE, REPERTORIO
N.131138 – ATTI N.25416, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IN
DATA 24/07/2019 AL N.7881 - SERIE 1T;**

L'anno 202. il giorno del mese di (xx.xx.xxxx) in
in xxxxxxxxxxx via xxxxxxxxxxx n. xxx avanti a me Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Notaio in xxxxxxxxxxx iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di

alla continua presenza dei Signori

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (testimone n. 1)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (testimone n. 2)

testimoni noti idonei richiesti ed aventi i requisiti di Legge come mi
confermano,

sono personalmente comparsi i Signori

per una parte

xxxxxxxxxxxxxx

per l'altra parte

PONZANO Pierluigi nato ad Arquata Scrivia, il 5 gennaio 1959 domiciliato per la carica in Arquata Scrivia, Via Interiore civico numero 56, non in proprio ma nella sua qualità di Presidente Consiglio Amministrazione - Amministratore Delegato e come tale legale rappresentante della società ARQUATA COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Arquata Scrivia (AL), via Interiore civico numero 56, capitale sociale Euro 46.800,00, (quarantaseimilaottocento virgola zero zero), interamente versato, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria: 01671730065 - R.E.A. AL-177012 munito dei poteri a quanto infra in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 29 dicembre 2005 che per estratto certificato conforme dal Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure in data 21 febbraio 2006 repertorio notarile n. 114225 trovasi allegato sotto la lettera "C" a precedente atto a rogito stesso Notaio in data 21 febbraio 2006 repertorio n. 114226/16010 registrato a Novi Ligure il 27 febbraio 2006 al n. 169, ivi trascritto il 25 febbraio 2006 ai numeri 726/1075 che interviene nella presente convenzione come proprietaria degli immobili siti in ARQUATA SCRIVIA (Alessandria), censiti a catasto al Foglio 5, Mappali 396 – 1347 – 1374 – 1380 e come titolare di procura speciale irrevocabile conferita dai proprietari degli immobili censiti a catasto al Foglio 5, Mappali 1344 – 1367 – 1368 – 1371 – 1382 – 1383 – 1385 – 1386 – 1388.

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le aree e gli immobili di cui in premessa sono interamente compresi all'interno dell'area storica A2 e fanno parte di un'area individuata e

perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'Art. 41 bis della L.R. 56/77, con delibera di C.C. n.° 22 del 31/07/2017.

L'attività edilizia all'interno di detta zona di recupero è regolata dalle disposizioni dell'Art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G., nonché da quanto prescritto nella delibera di C.C. n.° 22 del 31/07/2017 di individuazione della zona di recupero ai sensi dell'Art. 41 bis. Della L.R. 56/77.

Con la sopracitata delibera il Consiglio Comunale, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia, che ha manifestato particolare interesse per la possibilità di realizzare il collegamento diretto tra Via Libarna e Via Roma, reputato di estremo interesse pubblico, ha accolto la proposta da parte della Società "Arquata Costruzioni s.r.l." di individuazione della zona di recupero.

Nella delibera di C.C. sono stati inoltre individuati, all'interno di tale zona di recupero, gli immobili costituenti "comparto" ai sensi dell'art. 15, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., da assoggettare ad intervento diretto e/o a preventivo convenzionamento con il Comune, nonché gli immobili esclusi dal comparto, da assoggettare preventivamente a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., di cui trattasi nella presente convenzione, corrispondenti al mappale 1347.

Con SCRITTURA PRIVATA DI IMPEGNO UNILATERALE AUTENTICATA NELLE FIRME 11/07/2019 DAL NOTAIO GIANLUIGI BAILO DI NOVI LIGURE, REPERTORIO N.131138 – ATTI N.25416, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IN DATA 24/07/2019 AL N.7881 - SERIE 1T, è stato definito l'assetto urbanistico della zona di recupero, oggi costituita dagli immobili di cui alla tabella che segue, riportante anche gli

interventi autorizzati nell’ambito di detta zona, ad eccezione dei mappali non di proprietà e non nella disponibilità del proponente (494 – 495 – 502). Con C.I.L.A. presentata in data 27/07/2020 con Prot. 9673 (P.E. 2020/66) è stata attuata la *“Demolizione di fabbricati in attuazione di atto di impegno unilaterale in data 11/07/2019 autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, Repertorio n.131138 – Atti n.25416, registrato ad Alessandria in data 24/07/2019 al n.7881 - serie 1T”*, con fine lavori in data 10/09/2021.

Titolo di possesso di Arquata Costruzioni s.r.l.		F o g l i o	Mapp.	Su b	Sup. mq.	Categoria catastale	Destinazioni d’uso P.R.G.	Classif. P. C. A.U.	Titolo abilitativo	Oggetto del titolo abilitativo
Proprietà	CT	5	396		210		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022	Fase 1 - Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali
===	CT	5	494		190		Area di insediamento storico A2		===	===
===	CT	5	495		160		Area di insediamento storico A2		===	===
===	CF	5	502	1 - 4	140	C2/A4	Area di insediamento storico A2 - Classe 3 Edifici di interesse ambientale	C	===	===
Titolare di procura speciale	CT	5	1344		55		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023	Ristrutturazione e edilizia con cambio destinazione d’uso
Proprietà	CT	5	1347		630		VP - Area a verde privato		Piano di recupero	
Titolare di procura speciale	CT	5	1367		128		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021 S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022	Fase 2 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali

Titolare di procura speciale	CF	5	1368	1 - 64	825	C2/A2A10	Area di insediamento storico A2 - Classe 5 Edifici in contrasto con l'ambiente	D	Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022	Fase 1 - Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali
Titolare di procura speciale	CF	5	1371		471		Area di insediamento storico A2 - Classe 3 Edifici di interesse ambientale	C-D	Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023	Ristrutturazione e edilizia con cambio destinazione d'uso
Proprietà	CT	5	1374		402		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022	Fase 1 - Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali
Proprietà	CT	5	1380		767		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 6 del 21/10/2022	Fase 3 - Realizzazione di edifici residenziali e autorimesse pertinenziali
Titolare di procura speciale	CF		1382	1 - 33	585	C6	Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021 S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022	Fase 2 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali
Titolare di procura speciale	CF	5	1383		34		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021 S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022	Fase 2 - Realizzazione di autorimesse pertinenziali
Titolare di procura speciale	CT	5	1385		29		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022	Fase 1 - Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali
Titolare di procura speciale	CT	5	1386		9		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022	Fase 1 - Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali

Titolare di procura speciale	CT	5	1388		15		Area di insediamento storico A2		Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023	Ristrutturazion e edilizia con cambio destinazione d'uso
	TOTALE				4650					

La L.R. 56/77 all'art. 41 bis c.7 stabilisce che la mancata approvazione del piano di recupero nei termini di tre anni dall'individuazione della zona di recupero comporta la decadenza della individuazione stessa.

In merito ai termini di decadenza della deliberazione di individuazione della zona di recupero, avvenuta con DCC n. 22 del 31/07/2017, si dà atto di quanto stabilito con i decreti legge 76/2020, convertito con modificazioni nella legge 120/2020, e 21/2022, convertito con modificazioni nella legge 51/2022, secondo cui il termine di tre anni dalla deliberazione di individuazione della zona di recupero, entro il quale è necessario approvare il piano di recupero a pena di decadenza, è prorogato di tre anni (D.L. 76/2020) e di ulteriori tre anni (D.L. 21/2022) per un totale quindi di nove anni a decorrere dal 31/07/2017. L'approvazione del piano di recupero deve pertanto avvenire entro il 31/07/2026.

Visti quindi:

- la domanda di autorizzazione al piano di recupero, presentata al protocollo comunale al n. 8798 del 09/06/2025 e successive integrazioni;
- il parere della Commissione Edilizia in data 24/07/2025, comunicato al proponente con nota prot. n. 12562 del 18/08/2025;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. in data, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- il parere di competenza della Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 in data, espresso ai sensi del combinato

disposto dell'art. 40, comma 10 della L.R. 56/77 e dell'art. 76quater della L.R. 13/2020 (introdotto dall'art. 32 della L.R. 7/2022);

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero nelle forme di legge, in seguito alla quale sono pervenute n... osservazioni
- La deliberazione della Giunta Comunale n. in data, con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni ed è stato approvato definitivamente il piano di recupero

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 2

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Fermi restando i contenuti della più volte richiamata SCRITTURA PRIVATA DI IMPEGNO UNILATERALE AUTENTICATA NELLE FIRME 11/07/2019 DAL NOTAIO GIANLUIGI BAILO DI NOVI LIGURE, REPERTORIO N.131138 – ATTI N.25416, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IN DATA 24/07/2019 AL N.7881 - SERIE 1T, con cui sono stati disciplinati gli interventi da attuarsi all'interno del comparto, con la presente convenzione viene sostanzialmente disciplinato il riutilizzo della volumetria residua risultante dalla demolizione dei fabbricati fatiscenti di mc. 3208,83, decurtata di quella già riutilizzata mediante i titoli abilitativi di cui in premessa, pari a mc. 2.101,17 (P.d.C. n. 6 del 21/10/2022) e a mc. 30,82 (P.d.C. n. 11 del 25/07/2019 e successiva variante finale con S.C.I.A. n. 229 del 17/02/2022), pari a mc. **1.076,84** (3.208,83 – 30.82 - 2.101,17).

ARTICOLO 3

FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero prevede il completamento dell'edificazione all'interno della zona di recupero individuata con D.C.C. n. 22 del 31/07/2017, attraverso il riuso della volumetria residua di cui all'articolo 2, pari a mc. 1.076,84, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Tav 1a Planimetria del PRG relativa al territorio oggetto P.di R.
- Tav 1b Elenco delle proprietà
- Tav 1c Planimetria con documentazione fotografica
- Tav 2a Spazi riservati alla Viabilità e distanze
- Tav 2b Aree destinate all'edificazione
- Tav 2c Planimetria del P.di R. ridotta alla scala del PRG
- Tav 3 Progetto degli interventi - Verifica dei volumi
- Tav 4 Progetto degli interventi - Piante prospetti e sezioni
- Tav 5 Progetto degli interventi - Viste e proposte cromatiche
- Relazione per verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione

ARTICOLO 4

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il riutilizzo della volumetria di mc. 1.076,84 avverrà mediante l'intervento di nuova costruzione sul lotto identificato a catasto al Foglio 5, Mappale 1347, della superficie di mq. 630, ai sensi dell'art. 3 della scrittura privata di impegno unilaterale più volte richiamata.

La volumetria non utilizzata nell'ambito del piano di recupero potrà costituire riserva da utilizzare per eventuali futuri interventi se consentito dalla normativa urbanistica in vigore al momento dell'istanza di utilizzo, e nel periodo di validità del presente Piano di Recupero.

Il titolo abilitativo necessario per le nuove realizzazioni sarà il P.D.C. (art. 10 DPR 380/2001) o la S.C.I.A alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 c. 1 lett. b DPR 380/2001), ove ne ricorrano i presupposti al momento dell'approvazione del piano.

ARTICOLO 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che l'ambito assoggettato a Piano di Recupero non necessita di ulteriori opere di urbanizzazione primaria o secondaria in aggiunta a quelle esistenti in zona, o già realizzate in ossequio alla scrittura privata di impegno unilaterale più volte richiamata autorizzate con P. di C. n. 11 del 25/07/2019 e successiva variante finale con S.C.I.A. n. 2299 del 17/02/2022 e concluse in data 08/07/2022 con la comunicazione di fine lavori e l'emissione di C.R.E. in data 14/10/2022.

La Cessione al Comune delle aree destinate a percorso veicolare e pedonale ed i relativi sottoservizi in proprietà e l'assoggettamento ad uso pubblico del percorso pedonale sottostante il porticato, previste dall'art. 7 della scrittura privata di impegno unilaterale, avverrà contestualmente alla stipula della presenta convenzione.

Le parti chiedono farsi constare che sovrastante l'incrocio tra la via Libarna ed il mappale 1374, area da cedere al Comune per il transito pedonale e

veicolare per il collegamento tra la via Roma e la via Libarna, esiste ab immemorabile un portale in muratura di vecchissima costruzione tale residuo da abbattimenti di muri di recinzione delle proprietà in allora aventi accesso tramite il medesimo, portale non accatastabile in quanto non costituente costruzione da assoggettarsi a detta Denuncia e quindi come tale manufatto che accede alla proprietà del terreno in quanto la stessa va dal sottosuolo al cielo ("usque ad sidera et usque ad inferos") come risulta dal combinato disposto degli articoli 832 et 840 del Codice Civile; per cui detto manufatto in quanto accessione alla strada da cedere al Comune verrà con la stessa ceduto ai sensi dell'articolo 7 del citato impegno unilaterale per cui la cura e la manutenzione dello stesso ove opera architettonicamente salvaguardabile passerà in capo al Comune di Arquata Scrivia che potrà disporne in conformità con le disposizioni dettate dal Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano del Centro Storico e del D.Lgs. 42/2004 (T.U. Beni culturali), ove presenti e pertinenti.

Chiedono inoltre le parti di farsi constare che la proprietà Borro Donatella come risulta nell'atto a rogito Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure in data 26 luglio 2017 repertorio n. 129463/24252 registrato ad Alessandria il 2 agosto 2017 al n. 1935 e trascritto a Novi Ligure il 2 agosto 2017 ai numeri 3358/2460 si è riservata il diritto di poter usufruire per l'accesso ed il recesso alla via Libarna ed alla via Roma della viabilità che verrà realizzata sul mappale 1374 in esecuzione dell'articolo 7 del citato impegno unilaterale,

mappale che verrà pertanto ceduto al Comune gravato della detta servitù che verrà a cessare con il passaggio del detto mappale a pubblica via; fermo restando che l'accesso ed il recesso alla proprietà Borro così come stabilito nell'atto Bailo sopra citato verrà esercitato secondo le prescrizioni che l'ANAS andrà a dettare per l'esercizio pubblico della nuova realizzata strada. La società Arquata Costruzioni s.r.l. si riserva il diritto di accesso veicolare e pedonale dalla viabilità oggetto della cessione al terreno individuato al foglio 5 mappale 1380 sul quale, con P. di C. n.° 6/2022 del 21/10/2022, è in corso la realizzazione di edifici residenziali e relative autorimesse pertinenziali, qualora si operassero modifiche al progetto che rendessero tale accesso necessario, nel rispetto di quanto stabilito al successivo articolo 11.

ARTICOLO 6

CESSIONE E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

La previsione di utilizzo di Mc. 1.076,84, a destinazione residenziale, comporta un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard urbanistici in ragione dell'incremento del carico urbanistico, al pari di quanto stabilito dall'art. 4 della scrittura privata di impegno unilaterale più volte richiamata.

Il fabbisogno è così determinato:

Abitanti teorici $1.076,84 \text{ mc} : 90 \text{ mc/ab} = 11,964 = 12 \text{ ab}$

Area a standard $12 \text{ ab} * 25 \text{ mq/ab} = 300 \text{ mq}$

Il fabbisogno di aree a standard sarà monetizzato secondo la Tariffa stabilita con D.C.C. n. 45 del 21/07/1992, successivamente aggiornata dai successivi adeguamenti obbligatori, ai sensi della medesima D.C.C. 45/1992.

La quantificazione delle aree a standard e la relativa monetizzazione saranno determinate e corrisposte in sede di rilascio del titolo autorizzativo in relazione alle destinazioni d'uso e ai volumi effettivamente utilizzati. L'importo della monetizzazione sarà corrisposto al fine di ottenere il singolo Permesso di Costruire come previsto dalla stessa delibera di C.C. n.° 45/1992; in alternativa alla monetizzazione il proponente e l'Amministrazione Comunale possono accordarsi per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi della succitata delibera di C.C. n.° 45/1992. In quest'ultimo caso, qualora l'accordo sia in corso ma non ancora formalizzato al momento del rilascio del titolo abilitativo, il proponente presenterà, in alternativa alla corresponsione dell'importo della monetizzazione, apposita garanzia fidejussoria per il relativo importo e della durata di un anno, decorso il quale, in mancanza di formale accordo, dovrà essere corrisposto l'importo della monetizzazione aggiornato ai sensi di legge.

ARTICOLO 7

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, verrà determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di Arquata Scrivia.

ARTICOLO 8

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

La parte proponente, qualora proceda all'alienazione degli immobili, o parte di essi, oggetto della presente convenzione, potrà mantenere per sé o trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui al presente atto; si impegna altresì a dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 60 giorni dall'atto di trasferimento.

La parte proponente, o i suoi successori o gli aventi causa a qualsiasi titolo, in ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopradescritti, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti.

ARTICOLO 9

DURATA ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero ha efficacia di 5 anni dalla data di stipula della convenzione.

Per ragioni di coerenza e coordinamento tra gli atti che disciplinano la zona di recupero, si stabilisce la modifica dell'art. 18 della scrittura privata di impegno unilaterale più volte richiamata, la cui efficacia è prorogata, uniformandola alla presente, fino alla scadenza del P.D.R.

Entro il quinquennio dovranno essere chiesti i permessi di costruire e/o presentati i titoli abilitativi attuativi del Piano di Recupero, i quali potranno essere utilizzati anche oltre il quinquennio nel periodo di loro efficacia.

Le parti, in qualunque momento prima della scadenza, potranno accordarsi per prorogare o rinnovare la presente convenzione, con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

ARTICOLO 10

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico della parte proponente.

ARTICOLO 11

MODIFICHE AL PROGETTO

Le caratteristiche planivolumetriche degli edifici rappresentati negli elaborati del Piano di Recupero sono indicative e non vincolanti, mentre hanno natura vincolante le caratteristiche tipologiche degli stessi, come riportato negli elaborati progettuali e nelle norme tecniche di attuazione. Modifiche sostanziali ai suddetti elementi saranno ammesse esclusivamente previo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

ARTICOLO 12

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alle leggi nazionali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore, ed in particolare al d.p.r. 380/01 e s.m.i.

ARTICOLO 13

TRASCRIZIONI

La presente convenzione verrà trascritta nei registri immobiliari dal Notaio rogante, anche con riferimento ad eventuali trascrizioni connesse con la scrittura di impegno unilaterale più volte richiamata. Le spese relative sono tutte a carico della parte proponente.

ARTICOLO 14

SANZIONI CONVENZIONALI

In caso di inosservanza delle disposizioni del presente atto e del progetto, saranno applicate le sanzioni previste dalle leggi in materia con particolare riferimento al D.P.R. 380/01 e s.m.i.