

COMUNE DI CALAMANDRANA
Provincia di Asti

**Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa
(PECLI) in area DC3 di PRG
Aggiornamento**

Proponenti:

BELLORA S.A.S. di Bellora Franco, Adelio, Fabrizio & C - Corso IV Novembre 41 Santo Stefano Belbo (CN)
OLAMEF S.R.L. Reg. San Vito 86 - Calamandrana (AT)

All. 2

oggetto:

Schema di convenzione

Novembre 2025

Progetto:

Arch. Ezio Bardini
Studio Bardini Associati
Via Brofferio 100 - Asti (14100)

Si riporta nel seguito, a **titolo unicamente illustrativo** e documentale, il testo della convenzione stipulata per l'attuazione di parte del PECLI originario la quale costituisce strumento di riferimento per le successive convenzioni **eventualmente da stipulare** per il completamento degli interventi edilizi privati, considerando che nel Piano esecutivo sono stati comunque assolti gli obblighi relativi alle previsioni urbanizzative ed infrastrutturali.

Il relazione alle condivisioni dello stato attuale dei luoghi, per quanto riguarda le eventuali esigenze di ulteriore dotazione infrastrutturale e per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione è comunque prevista la prevalenza di valutazione da parte dell'amministrazione comunale e degli uffici per quanto riguarda il ricorso a semplice titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi richiesti dai privati negli ambiti di completamento.



Dott. Avv. **EUGENIO TORELLO**

NOTAIO

In NIZZA MONF. TO Via Crova, 21

Telef. (0141) 70.25.34

N. 111.834 DI REPERTORIO

N. 14.185 DI RACCOLTA =

===== CONVENZIONE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilasette il giorno quindici del mese di novembre (15/11/2007), in Nizza Monferrato e nel mio Studio in Via Crova n.21, piano terreno.

Avanti me Dottor EUGENIO TORELLO Notaio in Nizza Monferrato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona ed alla presenza delle Signore:

- CAMPI Silvia, nata Canelli il 26 novembre 1977, residente in Vinchio, Via Fratel Teodoreto n.6, impiegata;

- LOVISOLÒ Annalisa, nata ad Alessandria il 29 giugno 1979, residente in Bruno, Via Baldizzone n.25/1, impiegata;

testi aventi i requisiti di legge, sono comparsi i Signori:

- BEVILACQUA Salvatore, nato a Santo Stefano Belbo il 28 giugno 1964, domiciliato per la carica in Calamandrana, Via Roma n. 83, impiegato comunale, il quale nel presente Atto interviene non in proprio ma in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calamandrana con sede in Calamandrana, Via Roma n.83, in rappresentanza del medesimo Comune di Calamandrana, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00192130052, autorizzato alla stipula di quant'infra con facoltà di apportare alla convenzione stessa correzione di errori materiali o eventuali modifiche di natura formale necessarie per la completezza e l'esattezza dei patti e quindi dei diritti e degli obblighi da essi postulati in dipendenza di:

* Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 assunta in data 10 settembre 2007 divenuta esecutiva a sensi di legge, il cui verbale, in copia certificata conforme all'originale, previa lettura da me datane, alla presenza delle sunnominate testi,

ai comparenti, al presente si allega sotto la lettera "A";

- BELLORA Franco, nato a Santo Stefano Belbo il 14 novembre 1959, imprenditore;

- BELLORA Adelio, nato ad Asti il 12 giugno 1961, imprenditore;

entrambi domiciliati per la carica in Santo Stefano Belbo, Corso IV Novembre n.41, i quali nel presente Atto intervengono non in proprio, ma nella dichiarata qualità di Soci Accomandatari - legali rappresentanti della Società "BELLORA S.A.S. DI BELLORA FRANCO, ADELIO, FABRIZIO & C.",

con sede in Santo Stefano Belbo, Corso IV Novembre n.41, iscritta presso il Registro delle Imprese di Cuneo al n.01117080042, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01117080042, coi dichiarati necessari poteri per quanto infra in forza del vigente Statuto Sociale;

Detti comparenti, della cui personale identità, qualifica e poteri io Notaio sono certo, alla presenza delle sunnominate testi

Registrato a Nizza Monf.to

21.11.2007

N. 111.834 S. AT



===== PREMESSO: =====

* che la Società "BELLORA S.A.S. DI BELLORA FRANCO, ADELIO, FABRIZIO & C.", con sede in Santo Stefano Belbo è proprietaria, degli immobili siti nel Comune di Calamandrana, indicati nell'elaborato tecnico che seppur non materialmente allegato al presente Atto, ma regolarmente depositato presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Calamandrana, ne forma parte integrante e sostanziale, compresi in zona 'Dc3' del P.R.G. del Comune di Calamandrana e censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue: =====
- F.11, m.597 (ex m.564/parte), sem., cl.1, are 6,10, R.D.E. 6,30, R.A.E. 4,73; =====
- F.11, m.598 (ex m.564/parte), sem., cl.1, are 16,50, R.D.E. 17,04, R.A.E. 12,78; ===== derivanti dall'originario mappale 564 del Foglio 11, in base a Frazionamento n.187126.1/2007 del 18 ottobre 2007 (Prot. n.ATO187126); ===== in unico corpo a confini: la Strada Provinciale 592, residua proprietà della parte proponente, la Strada Provinciale per Canelli - Terzo, proprietà comunale; ===== in forza di Decreto di Trasferimento, Tribunale di Acqui Terme Rep.85/2004 in data 11 febbraio 2004, registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme in data 27 febbraio 2004 ai n.ri 1193/827; ===== * che le suddette aree, risultano classificate nel vigente P.R.G. come "Aree Artigianali e Produttive di Nuovo Impianto (zona Dc3) di cui all'Art.12 punto 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Calamandrana e nelle schede di sintesi normativa e nelle tavole di P.R.G. scala 1:2000 e scala 1:5000, adottato con le seguenti deliberazioni del Consiglio Comunale: =====
- n.14 del 24 aprile 1999; =====
- n.34 del 30 settembre 1999; =====
- n.6 del 29 febbraio 2000; =====
- n.24 del 27 ottobre 2000; ===== ed approvato dalla Regione Piemonte con DGR n.20 - 3738 del 6 agosto 2001 e successiva Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 adottata con D.C.C. n.23 del 21 ottobre 2006 ed approvata con D.C.C. n.2 del 19 gennaio 2007; ===== * che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.. ===== Tanto premesso e richiamato, tra il Comune di Calamandrana e la Parte proponente col presente Atto e alla presenza delle sunnominate testi, si conviene e stipula quanto segue: =====
- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Parte proponente: =====
1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione. =====

2) L'attuazione del progetto di piano esecutivo e delle successive varianti, avverrà sul terreno sito in Comune di Calamandrana, descritto negli elaborati di progetto, secondo i contenuti di dettaglio dello strumento urbanistico. =====

3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia. =====

Il permesso di costruire ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Calamandrana descritti negli elaborati, che seppur non materialmente allegati al presente Atto, ma regolarmente depositati presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Calamandrana, ne formano parte integrante e sostanziale, della catastale complessiva superficie di mq. 2.260 e così censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune di Calamandrana: =====

- F.11, m.597 (ex m.564/parte), sem., cl.1, are 6,10, R.D.E. 6,30, R.A.E. 4,73; =====

- F.11, m.598 (ex m.564/parte), sem., cl.1, are 16,50, R.D.E. 17,04, R.A.E. 12,78; =====

derivanti dall'originario mappale 564 del Foglio 11, in base a Frazionamento n.187126.1/2007 del 18 ottobre 2007 (Prot. n.AT0187126); =====

in unico corpo a confini: la Strada Provinciale 592, residua proprietà della parte proponente, la Strada Provinciale per Canelli - Terzo, proprietà comunale; ===== pertanto risulta che l'intervento proposto interessa aree edificabili già di proprietà della Società "BELLORA S.A.S. DI BELLORA FRANCO, ADELIO, FABRIZIO & C.", con sede in Santo Stefano Belbo, sulle quali è avvenuta la cancellazione di vincolo a servizi della zona Dc3, a seguito di "variante specifica non sostanziale ai sensi dell'art.17 comma 7 L.R. 56/77" approvata con D.C.C. n.2 del 19 gennaio 2007. =====

4) Il permesso di costruire prevede nel suo complesso la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni: =====

a) aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva, artigianale e attività compatibili secondo le definizioni espresse dal PRG e dalle NTA del PEC; =====

b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; =====

c) aree destinate a infrastrutture varie. =====

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. ===== Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della Parte proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali. =====

La Parte proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva affinchè tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. ===== Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la realizzazione di edifici a prevalente uso produttivo, artigianale e attività compatibili per complessivi mq. 825 di superficie copribile. =====

La ripartizione della superficie copribile avverrà nelle unità di edificabilità secondo le indicazioni contenute negli elaborati di progetto e nelle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Esecutivo e secondo il dettaglio previsto negli elaborati allegati alla richiesta dei singoli permessi di costruire. =====

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire, saranno precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire, secondo le prescrizioni e le modalità operative del PRG vigente e del Regolamento Edilizio Comunale. =====

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere b) e c) sono definite ai successivi articoli. =====

5) Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree per la viabilità pubblica di cui all'art. 51 della L.R. 56/77. =====

La Parte proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/1977 n°1), nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n° 765, alla presenza delle sunnominate testi, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Calamandrana, che, in persona di cui sopra, accetta l'area necessaria per le opere di urbanizzazione e per la viabilità, indicate nella Pianimetria generale di progetto del PEC e censita al Catasto Terreni del medesimo Comune di Calamandrana come segue: =====

- F.11, m.597 (ex m.564/parte), sem., cl.1, are 6,10, R.D.E. 6,30, R.A.E. 4,73; =====

derivante dall'originario mappale 564 del Foglio 11, in base a Frazionamento n.187126.1/2007 del 18 ottobre 2007 (Prot. n.AT0187126); ===== a confini: la Strada Provinciale 592, residua proprietà della parte proponente, la Strada Provinciale per Canelli - Terzo, proprietà comunale; =====

6) La cessione delle aree suddette avviene senza indennizzo. =

La Parte proponente si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a monetizzare la superficie da destinarsi a servizi ed infrastrutture pari a mq. 486 e a versare al Comune di Calamandrana l'importo complessivo di Euro 8.991,00. =====

La Parte proponente espressamente rinuncia alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a parziale o totale

scomputo degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto nel vigente PECLI relativo all'area Dc3. =====

7) Oneri di urbanizzazione primaria per l'"unità 4". =====

Con apposito provvedimento o al momento della stipula della Convenzione il Comune può stabilire agevolazioni sui costi delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria per un più rapido completamento degli interventi e in funzione degli obiettivi occupazionali e di sviluppo socioeconomico dell'area. =====

La Parte proponente, in relazione al disposto dell'art.45 n.2, L.R. 56/1977 si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a versare, relativamente alla "unità 4", un valore monetario secondo quanto previsto alla Tabella allegata alla D.C.C. n.39 del 30 novembre 2002, pari ad Euro 3.912,47. =====

8) Oneri di urbanizzazione secondaria. =====

La Parte proponente, in relazione al disposto dell'art.45, n.2°, L.R. 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a versare un valore monetario corrispondente agli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, secondo il valore unitario stabilito dal Comune all'atto della stipula della convenzione, pari ad Euro 3.936,60. =====

9) Garanzie finanziarie. =====

Non è richiesta polizza fidejussoria supplementare in quanto per la superficie in convenzione non è prevista la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione. =====

10) Termini di esecuzione. =====

Tra il Comune e la Parte proponente si conviene che gli interventi previsti siano realizzati entro il termine di validità dello Strumento Esecutivo riferito all'area Dc3. (10 anni). =====

11) Trasferimento degli obblighi. =====

Qualora la Parte proponente provveda ad alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essa dovrà dare notizia di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento. =====

12) Rilascio di permessi di costruire e certificati di agibilità. =====

Resta convenzionalmente stabilito per quanto riguarda la Parte proponente che il Comune non rilascerà alcun permesso di costruzione né autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art.57 della L.R. n.56/1977 se non quando dalla Parte proponente o da chi per essa si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree. ==

13) Spese. =====

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei



registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Parte proponente. =====

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

14) Rinuncia ad ipoteca legale. =====

La Parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competerle in dipendenza alla presente convenzione, nei registri immobiliari. =====

15) Rinvio a norma di legge e perfezionamento della Convenzione. =====

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942, n° 1.150, alla Legge 28.1.1977, n° 10, alla L.R. n° 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, ed alla Legge 28.2.1985, n° 47, al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. =====

Agli effetti tributari e relativamente alla parte dell'Atto avente per oggetto la dismissione, a titolo gratuito, delle aree al Comune di Calamandrana, si invocano le più ampie agevolazioni di legge, ed in ispecie l'esenzione dagli obblighi delle imposte di donazione, di trascrizione e di catasto. =====

La Parte proponente richiede tutte le agevolazioni fiscali previste per le convenzioni urbanistiche, e, in via particolare, quelle di cui al combinato disposto degli articoli 20 Legge 28.01.1977 n. 10 e 32, 11^a comma D.P.R. 29.01.1973 n. 601 e quindi l'applicazione dell'imposta fissa di registro, trascrizione e catastale, senza pregiudizio di ogni altra agevolazione. =====

La Parte proponente, a sensi del D.Lgs. 28.12.2000 n.443 e dei D.P.R. 28.12.2000 n.ri 444 e 445 artt. 3 e 76, ed agli effetti di cui alla L.28.2.1985 n.47, al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ed al D.Lgs. 27/12/2002 n.301, e comunque a sensi e per gli effetti di cui alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, alla presenza delle sunnominate testi dichiara ed attesta, anche a sensi del nuovo disposto, anche penale, di cui ai suddetti D.Lgs. 28.12.2000 n.443, D.P.R. 28.12.2000 n.ri 444 e 445, sotto personale responsabilità: =====

a) che gli immobili oggetto di cessione gratuita al Comune di Calamandrana, hanno le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calamandrana in data 30 ottobre 2007 (Prot. 3283/E) che, previa lettura da me datane, alla presenza delle sunnominate testi, ai comparenti e sottoscrizione dei medesimi, delle testi e di me Notaio, al presente si allega sotto la lettera "B"; =====

b) che non sono ad oggi modificati gli strumenti urbanistici

ivi richiamati, nè è stata trascritta ordinanza sindacale accertante l'esistenza di lottizzazioni non autorizzate; ===== c) che sulle aree dismesse non esiste costruzione di alcun genere; ===== d) che le aree dismesse non sono state percorse da fuoco e che pertanto per le stesse non sussistono vincoli di cui al D.L. 332/1993 art.1-bis, ed alle Leggi 29.10.1993 n.428 e 21.11.2000 n. 353, ===== dichiarandosi comunque edotte le Parti degli obblighi tutti di cui alle suddette normative; ===== e) che sui terreni venduti non insistono materiali e rifiuti speciali, tossici od inquinanti anche a mente delle vigenti normative. =====

Le parti tutte, da me previamente informate ai sensi dell'articolo 13 del Dlgs. 196/2003, prestano il loro espresso e più ampio consenso al trattamento e comunicazione, anche all'esterno, dei loro dati personali, nonché alla loro conservazione, anche con strumenti informatici ed anche negli archivi del sottoscritto Notaio rogante. =====

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo Atto scritto parte di mia mano e parte dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia su tredici facciate e parte della quattordicesima di quattro fogli da me infine letto, alla presenza delle sunnominate testi, ai comparenti, che a mia domanda lo approvano e quindi con le testi e con me Notaio lo sottoscrivono e firmano al margine del primo, del secondo e del terzo foglio; ore dieci. =====

- In originale firmato: BEVILACQUA Salvatore - Franco BELLORA

- BELLORA Adelio - Silvia CAMPI - Annalisa LOVISOLI. =====

- Dottor Eugenio TORELLO Notaio. =====