

Repertorio n.

Raccolta n.

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO**

**"CASCINA LA COSTA" - NOVI LIGURE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ..... duemiladiciannove in Novi Li-  
gure, in una sala del Palazzo Municipale sito in Via Gramsci civi-  
co numero undici.

Innanzi a me Dottor ....., Notaio in Novi Ligure,  
iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti  
di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, sono presenti i Signori:

**1)** ....., nato a ..... il  
....., domiciliato a Novi Ligure (AL), presso il Pa-  
lazzo Municipale sito in Via Gramsci n.11, il quale dichiara di  
intervenire al presente atto e di agire non in proprio ma nella sua  
qualità di Dirigente Responsabile del III° Settore "Urbanistica" in  
rappresentanza del :

**- COMUNE DI NOVI LIGURE**, con sede in Novi Ligure (AL),  
Via Paolo Giacometti n. 22, titolare del Codice Fiscale - Partita  
IVA 00160310066 , tale nominato con Decreto Sindacale Numero  
..... in data ....., autorizzato in forza dell'articolo  
107 Capo III del D.Lgs. 18 agosto 2000 Numero 267 recante  
"Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, e a  
quanto infra in esecuzione di Deliberazione della Giunta Comunale  
in data ..... Numero ....., divenuta esecuti-  
va a sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega

al presente atto sotto la lettera "A" , omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Comparenti;

**2) ROVEDA PAOLO**, nato a Serravalle Scrivia (AL) il 25 agosto 1968, residente a Novi Ligure (AL), Via Oneto n. 11, Codice Fiscale RVD PLA 68M25 I657A;

il quale dichiara essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

**Premesso**

- che il Signor ROVEDA PAOLO, è proprietario dell'immobile denominato "Cascina Costa" e dei terreni confinanti siti in Comune di **Novi Ligure (Alessandria)** con accesso carraio da Via Oneto, e censiti come segue:

**CATASTO FABBRICATI:**

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 4**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano T, Bene Comune Non Censibile ai Subalterni 5 e 6;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 5**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano S1 T 1 2 Categoria A/2 Classe 2  
Metri quadrati 510 Consistenza 12,5 vani Rendita catastale Euro 1.226,60;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 6**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano T 1 Categoria in corso di definizione;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 471** Via Istituto

Oneto n. 11 Piano S1 T Categoria in corso di costruzione;

### CATASTO TERRENI

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37** Ente Urbano Et-tari 00.16.60;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 471** Ente Urbano Et-tari 00.07.20;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 472** Vigneto Classe 2 Ettari 00.05.50 Reddito Dominicale Euro 5,54 Reddito Agrario Euro 3,55;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 131** Vigneto Classe 2 Ettari 00.07.50 Reddito Dominicale Euro 7,55 Reddito Agrario Euro 4,84;

quanto sopra descritto forma unico corpo e confina con i mappali 418, 130, 38, 39 e 307 tutti del Foglio 40;

in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure in data 15 dicembre 2006 Numero 51508/16631 del Repertorio Notarile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure, in data 21 dicembre 2006 al Numero 2259 ed ivi tra-scritto in data 22 dicembre 2006 ai Numeri 7312/4847 *relativa-mente al mappale 37 Subalterni 4, 5 e 6 del Foglio 40 (ex sub. 1, 2 e 3)*;

- atto di compravendita a rogito Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure in data 2 ottobre 2008 Numero 53826/18117 del Re-pertorio Notarile, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novi

Ligure, in data 13 ottobre 2008 al Numero 2398 ed ivi trascritto in data 14 ottobre 2008 ai Numeri 5103/3501 *relativamente, tra l'altro, ai mappali 131, 471 e 472 ( ex mappale 57) tutti del Foglio 40;*

- che il complesso immobiliare di cui sopra è stato individuato quale zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della L. 457/78 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 in data 12 febbraio 2008;

- che gli interventi del complesso immobiliare di cui sopra devono essere disciplinati da Piano di Recupero redatto nel rispetto di quanto disposto dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e dall'art. 6.4 e 23.b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Novi Ligure;

- che il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 14 luglio 2008, ha approvato il Piano di Recupero denominato “Cascina La Costa” presentato dal Signor Paolo Roveda;

- che in data 2 ottobre 2008 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure, Numero 53827/18118 del Repertorio Notarile, registrata a Novi Ligure il 14 ottobre 2008 al n. 2410 ed ivi trascritta il 16 ottobre 2008 ai Numeri 5172/3552, la convenzione urbanistica che disciplinava l’attuazione del Piano di Recupero originario;

- che tale convenzione urbanistica fissava come termine di validità del Piano di Recupero, dieci anni dalla data di stipula della stessa e quindi il 2 ottobre 2018;

- che il Signor Paolo Roveda ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda in data 15 novembre 2013, protocollo n. 31541, l'approvazione di una prima Variante al Piano di Recupero di libera iniziativa, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, interessante il complesso immobiliare di sua proprietà sopra specificato;

- che tale Variante al Piano di Recupero è stata approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n.167 in data 29 luglio 2014;

- che in data 15 luglio 2015 è stata stipulata dal Dott. Franco Borghero Notaio in Novi Ligure, Numero 61367/ 22458 del Repertorio Notarile, registrata a Novi Ligure il ..... luglio 2015 al n. .... ed ivi trascritta il 29 luglio 2015 ai Numeri 2666/2018, la convenzione urbanistica che disciplinava l'attuazione della prima variante al Piano di Recupero;

- che tale convenzione urbanistica in variante manteneva come termine di validità del Piano di Recupero i dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica originaria e quindi il 2 ottobre 2018;

- che tale termine, ai sensi del comma 3-bis dell'Art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98 e s.m.i. , risulta automaticamente prorogato differendo il termine di validità del Piano di recupero al 2 ottobre 2021;

- che il Signor Paolo Roveda ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda in data 9 agosto 2018, protocollo n. 25368, l'approvazione di una **seconda** Variante al Piano di Recupero di

	libera iniziativa, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R.	
	56/77, interessante il complesso immobiliare di sua proprietà sopra	
	specificato;	
	- che il progetto della Variante al Piano di Recupero è stato predi-	
	sposto a firma dell'architetto Stefano Ferrera con studio in Corso	
	Aurelio Saffi n° 15/1°, 16128 Genova, secondo i disposti dell'art.	
	41 bis della Legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti	
	elaborati:	
	<b>A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	
	<b>B - ELABORATI PROGETTUALI</b> comprendenti:	
	Tav. n° 1J – Stato approvato – Pianta piano interrato	
	Tav. n° 2J – Stato approvato – Pianta piano terra	
	Tav. n° 3J – Stato approvato – Pianta piano primo	
	Tav. n° 4J – Stato approvato – Pianta coperture	
	Tav. n° 5J – Stato approvato – Prospetti	
	Tav. n° 6J – Stato approvato – Sezioni	
	Tav. n° 7J – Progetto – Pianta piano interrato	
	Tav. n° 8J – Progetto – Pianta piano terra	
	Tav. n° 9J – Progetto – Pianta piano primo	
	Tav. n° 10J – Progetto – Pianta coperture	
	Tav. n° 11J – Progetto – Prospetti	
	Tav. n° 12J – Progetto – Sezioni	
	Tav. n° 13J – Confronto – Pianta piano interrato	
	Tav. n° 14J – Confronto – Pianta piano terra	
	Tav. n° 15J – Confronto – Pianta piano primo	

	Tav. n° 16J – Confronto – Pianta coperture	
	Tav. n° 17J – Confronto – Prospetti	
	Tav. n° 18J – Confronto – Sezioni	
	Tav. n° 19J – Stato approvato – Progetto – superfici, volumi	
	Tav. n° 20J – Progetto – Piano terra – verifica L. 13/89	
	Tav. n° 21J – Progetto – Piano primo – verifica L. 13/89	
	Tav. n° 22J – Progetto – rete acque bianche / nere	
	Tav. n° 23J – Progetto – coloriture facciate	
	<b>C -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
	<b>D - DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
	<b>E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
	<b>F - SCHEMA DI CONVENZIONE</b>	
	- che il progetto di Variante al Piano di Recupero è stato prelimi-	
	narmente sottoposto all’attenzione della Commissione Edilizia nel-	
	la seduta del 11/10/2018;	
	- che la Variante al Piano di Recupero mantiene come oggetto il	
	recupero totale del complesso immobiliare identificato "Cascina	
	La Costa " mediante la ridistribuzione delle volumetrie esistenti e	
	già realizzate in attuazione delle precedenti convenzioni urbanisti-	
	che in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso agricolo;	
	- che la Variante al Piano di Recupero sopra descritto è stato adot-	
	tata con deliberazione della Giunta Comunale n. ....	
	in data .....	
	- che la Variante al Piano di Recupero così adottata è stata deposi-	
	tata e pubblicata, secondo i disposti della Legge 457/78 e della	

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

- che ..... sono/non sono .....pervenute osservazioni,

- che la Variante al Piano di Recupero come adottata è stata approvata dalla Giunta Comunale unitamente allo schema della presente convenzione con deliberazione n. .... in data ..... come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A";

- che, con la stessa deliberazione il Dirigente competente alla rappresentanza del Comune ai sensi del T.U. 267/2000 e dello Statuto Comunale è stato autorizzato alla firma della presente convenzione;

- che il Signor ROVEDA PAOLO ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

### **Tutto ciò premesso e considerato**

tra il COMUNE DI NOVI LIGURE e il Signor ROVEDA PAOLO in qualità di proprietario, di seguito denominato "Proponente"

### **si conviene e stipula quanto segue**

con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo sin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "Proponente".

### **ART. 1 - PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

L'attuazione del progetto di Variante al Piano di Recupero del



complesso immobiliare "Cascina La Costa" di cui in premessa, descritto negli elaborati di progetto approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ....del ..... avverrà in conformità alle norme di cui agli art. 6.4, 23.b, 34.4 e 40.B2 delle N.d.A. del P.R.G.C., delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati di Variante del Piano di Recupero stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non formalmente allegati.

### **ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'attuazione della Variante al Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia degli immobili siti nel Comune di Novi Ligure con accesso carraio da Via Oneto, ed identificati al Catasto come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 4**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano T, Bene Comune Non Censibile ai Subalterni 5 e 6;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 5**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano S1 T 1 2 Categoria A/2 Classe 2  
Metri quadrati 510 Consistenza 12,5 vani Rendita catastale Euro 1.226,60;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37 Subalterno 6**  
Via Istituto Oneto n. 11 Piano T 1 Categoria in corso di costruzione

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 471** Via Istituto

Oneto n. 11 Piano S1 T Categoria in corso di definizione;

### **CATASTO TERRENI**

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 37** Ente Urbano Et-tari 00.16.60;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 471** Ente Urbano Et-tari 00.07.20;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 472** Vigneto Classe 2 Ettari 00.05.50 Reddito Dominicale Euro 5,54 Reddito Agrario Euro 3,55;

- Comune di Novi Ligure **Foglio 40 Mappale 131** Vigneto Classe 2 Ettari 00.07.50 Reddito Dominicale Euro 7,55 Reddito Agrario Euro 4,84;

quanto sopra descritto forma unico corpo e confina con i mappali 418, 130, 38, 39 e 307 tutti del Foglio 40;

Secondo le indicazioni del Piano di Recupero e della sua Variante gli interventi consistono nel recupero totale del complesso immobiliare identificato "Cascina La Costa " mediante la redistribuzione delle destinazioni d'uso e definite in attuazione alle precedenti convenzioni urbanistiche in parte ad uso abitativo ed in parte da adibire ad uso agricolo.

### **ART. 4 - DESTINAZIONE D' USO DEGLI IMMOBILI**

La Variante al Piano di Recupero prevede il seguente utilizzo degli Edifici:

- Fabbricato "A" con destinazione d'uso abitativa così come già previsto nella convenzione urbanistica originaria e nella suc-

cessiva convenzione urbanistica in variante;

- Fabbricato “B” con destinazione d’uso abitativa così come già previsto nella convenzione urbanistica originaria. Nella successiva convenzione urbanistica in variante era invece stato previsto con destinazione d’uso agricola;

- Fabbricato “C” con destinazione d’uso abitativa così come già previsto nella convenzione urbanistica originaria e nella successiva convenzione urbanistica in variante;

- Fabbricato “D” con destinazione d’uso in parte abitativa (autorimesse e deposito attrezzi pertinenziali al Piano Terra e cantina al piano seminterrato) ed in parte ad uso agricolo (Piano Seminterrato). Nella convenzione originaria era previsto con destinazione d’uso esclusivamente abitativa (autorimesse, cantina deposito attrezzi e locali tecnici pertinenziali). Nella successiva convenzione urbanistica in variante era invece stato previsto interamente a destinazione d’uso agricola.

Il tutto così come meglio indicato nell’Elaborato 19J del Piano di Recupero. Eventuali e successive diverse ridistribuzioni tra le destinazioni d’uso abitativa ed agricola all’interno del Fabbricato D, potranno essere richieste, **nel rispetto della volumetria massima ai fini abitativi prevista**, anche in sede di permesso di costruire o altro titolo autorizzativo, senza che tali ridistribuzioni costituiscono ulteriore Variante al Piano di Recupero.

## **ART. 5 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Variante al Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo e non.

#### **ART. 6 - ONERI DI COSTRUZIONE**

Il proponente ha versato al Comune di Novi Ligure gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione relativi a tutta la volumetria ad uso abitativo ammessa dal Piano di Recupero originario.

#### **ART. 7 - CESSIONE AREE PER STANDARD PUBBLICI**

Il proponente ha già dismesso al Comune di Novi Ligure, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica originaria, le aree per standard pubblici relative a tutta la volumetria ad uso abitativo prevista ed ammessa dal Piano di Recupero.

#### **ART. 8 - GARANZIE**

La Variante al Piano di Recupero non prevede la necessità di prestare garanzie.

#### **ART. 9 - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO FABBRICATI AGRICOLI**

In applicazione di quanto prescritto dagli articoli 33-34 delle Norme di Attuazione del P.R.G. il proponente si impegna, per sé e gli aventi causa, a stipulare a favore del Comune di Novi Ligure, prima del rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo relativo alla porzione di fabbricato a destinazione d'uso agricola individuato con la lettera "D" nell'Elaborato 19J della Variante al Piano di Recupero, atto di vincolo di mantenimento al servizio dell'attività agricola della porzione di suddetto fabbricato.

## **ART. 10- SANZIONI**

In caso di inadempienze da parte del Proponente agli impegni assunti con la presente Convenzione e relativi all'attuazione della Variante al Piano di Recupero, si applicheranno le seguenti sanzioni:

-in caso di mutamento di destinazione d'uso non ammissibile in relazione alle norme vigenti le sanzioni sono quelle previste dall'art. 31 e seg. del T.U. 380/01 e dalle norme vigenti al momento della verifica dell' inadempienza;

- in caso di opere edilizie in difformità ai Permessi di Costruire o altri titoli autorizzativi ed alla Variante al Piano di Recupero le sanzioni sono quelle previste dall'art. 31 e seg. del T.U. 380/01 e dalle norme vigenti al momento della verifica della difformità;

## **ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora il Proponente proceda ad alienazione degli immobili facenti parte della Variante al Piano di Recupero potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 15 (quindici) giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il Proponente ed i successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

## **ART. 12- RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITÀ**

L'attuazione della Variante al Piano di Recupero può essere realizzata per parti, per cui resta stabilito che il Comune potrà accertare l'agibilità dei locali anche quando singole parti dei fabbricati avranno adempiuto gli obblighi inerenti e previsti da ogni singolo Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo.

L'agibilità dell'edificio è sottoposta alle norme degli artt. 24 e 25 del T.U. (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380).

### **ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

Per la presente convenzione si chiede di mantenere la scadenza al 2 ottobre 2021 al termine dei dieci (10) anni decorrenti dalla data della stipulazione della convenzione urbanistica originaria, automaticamente prorogati di tre anni ai sensi del comma 3-bis dell'Art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98 e s.m.i. , salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

### **ART. 14 - TRASCRIZIONE E SPESE**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

### **ART. 15- RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

### **ART. 16 - RINVIO A NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al testo unico D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380 ed alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

\*\*\*\*\*

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le "Parti Contraenti" prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto nonché nella sua documentazione preparatoria e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto nel relativo Albo, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso delle "Parti" con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata nella G.U. Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto ai Signori
Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di rico-
noscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, es-
sendo le ore .....
con me Notaio, lo sottoscrivono in questi .....
fogli di cui consta, scritti in parte a macchina con nastro dattilogra-
fico ad inchiostrazione indelebile da persona di mia fiducia ed in
parte a mano da me Notaio per pagine
fino a questo punto.