

Comune di Moretta

Prov. di Cuneo

PROGETTO

DI PIANO DI RECUPERO

PER IL RECUPERO AD USO RESIDENZIALE E LA
TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX RURALI

Tav. 7 SCHEMA DI CONVENZIONE

Ditta : ROSSO Massimo

V.lo del Pozzo - MORETTA

Il Tecnico

Arch. CRAVERO Paolo

Il Tecnico

Geom. INVERNIZZI Carlo

La Proprieta'

ROSSO Massimo

N. _____ DI REPERTORIO

N. _____ DI RACCOLTA

CONVENZIONE EDILIZIA RELATIVA

IN COMUNE DI MORETTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ in _____
_____ avanti a me dottor
_____ Notaio alla sede di _____ ed iscritto presso il Collegio
Notarile di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo;

senza assistenza di testi cui i comparenti infra nominati, aventi i requisiti di legge, hanno espressamente e di comune rinunciato con il mio consenso;

sono presenti i signori:

- _____, nato a _____ il giorno _____, residente a _____ in via _____ e domiciliato per la carica a Moretta, piazza Umberto I numero 1, Segretario Comunale del Comune di Moretta, il quale interviene al presente atto, come mi dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza del COMUNE DI MORETTA, con sede in Moretta, Piazza Umberto I, numero 1, codice fiscale 8500165004, in forza del potere di rappresentanza attribuito con la Delibera della Giunta Comunale di Moretta n. 54 del 14.03.1998, al fine di dare esecuzione a quanto deliberato dalla **Giunta** Comunale di Moretta nella seduta del _____ che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A) e in prosieguo denominato "Amministrazione";

- ROSSO Massimo, nato a Moretta il giorno 23/02/1973 e residente a Moretta in vicolo del Pozzo numero _____, imprenditore, codice fiscale RSSMSM73B23F723E -, in prosieguo denominato "soggetto attuatore"; comparenti tutti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che il Sig. ROSSO Massimo è unico ed esclusivo proprietario degli appezzamenti di terreno con insistenti fabbricati siti nel comune di Moretta, indicati alla Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, della superficie complessiva di are 22 - e centiare 98 censiti in Catasto Terreni del Comune di Moretta come segue:

Foglio 12 particelle numeri:

- 1083 Ente Urbano

-

per totali Ha 0.22.98

che forma un unico corpo confinante a notte con le proprietà Via San Sebastiano -, a levante con le proprietà Gruppo, a giorno con le proprietà Rosso Massimo ed a ponente con le proprietà V.lo del Pozzo.

- La proprietà al soggetto attuatore deriva in forza di atto di compravendita rogito Notaio Tullio Silvestri di Saluzzo in data 16/04/2004 , Rep. 43097 Racc. 18846 Registrato a Saluzzo il 26/04 /04 al n. 816 Serie.1D
- che le suddette aree nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Moretta risultano classificate in zona Pr1 di Centro Storico , approvato da ultimo dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta Regionale n.12 – 4648 del 01 ottobre 2012 e successive varianti ;
Variante approvata con delibera dal C.C. n.32 del 04 Aprile 2013 ;
Variante approvata dal C.C. n.42 del 30 Settembre 2014 ;
- che con Deliberazione della Giunta Municipale n.____del _____ vennero determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell’art. 16 del DPR del 06/ giugno 2001 n.380;
- che con Deliberazione del C.R. n.____ del _____ e’ stato aggiornato il costo di costruzione degli edifici residenziali e determinate le nuove aliquote da applicare ;
- che con Deliberazione della Giunta Municipale n.____del _____ e’ stato adeguato il costo di costruzione degli edifici residenziali determinato con Deliberazione del C.R. anzidetta;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 10/04/2013 sono stati determinati i valori di monetizzazione delle aree a standard urbanistici pubblici di cui all’art. 35 , comma 2 ; delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore dal titolo “Cessioni di aree e realizzazioni standard pubblici o pertinenziali “ che recita:
“ tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti dovranno cedere , assoggettare o monetizzare le aree del corrispondente standard verificati sull’intero lotto”
- che per l’utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, il progetto di Piano di Recupero stato predisposto, per incarico del committente , dall’Arch. CRAVERO Paolo , con progetto di *PIANO DI RECUPERO* secondo i disposti dell’articolo 4/bis della Legge Regionale numero 56 del 1977 ;
- che sul progetto di *PIANO DI RECUPERO* si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica e/o Edilizia nella seduta del giorno _____ ;
- che la **Giunta** Comunale, decideva con delibera n. ____ del _____ l’adozione del progetto preliminare del progetto di *PIANO DI RECUPERO* e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati in pubblica visione presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all’Albo Pretorio per durata di trenta (30) giorni consecutivi;
- che nei trenta (30) giorni successivi alla scadenza del deposito sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;
- che la Commissione Regionale per gli insediamenti d’interesse storico-artistico , paesaggistico o documentario istituita dall’art.91 bis della L.R. n.56 e ss.mm.e ii, ha espresso in data _____ , parere favorevole .
- che il Comune con la Delibera della Giunta Comunale n.____del_____deliberava l’approvazione del Piano di Recupero costituito dai seguenti elaborati;
TAVOLA NUMERO 1 (UNO): PLANIMETRIE , SITUAZIONE E VOLUMI ORIGINALI
TAVOLA NUMERO 2 (DUE): PLANIMETRIE E SITUAZIONE ATTUALE
TAVOLA NUMERO 3 (TRE): PLANIMETRIE, SITUAZIONE EVOLUMI A PROGETTO CON INDICAZIONE TIPOLOGICA
TAVOLA NUMERO 4 (QUATTRO): PLANIMETRIA URBANIZZAZIONI ESISTENTI E DISMISSIONI
TAVOLA NUMERO 5 (CINQUE): RILIEVO FOTOGRAFICO

TAVOLA NUMERO 6 (SEI): RELAZIONE TECNICA

TAVOLA NUMERO 7 (SETTE): SCHEMA DI CONVENZIONE

- che la delibera della giunta comunale n. _____ del _____ di approvazione del Piano di Recupero e' stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. _____ del _____;
- che il signor _____ ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione compreso quello di stazione appaltante ed esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i signori _____ , nella sua qualità di _____ segretario comunale del Comune di Moretta e il Sig. ROSSO Massimo ,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione del progetto di *PIANO DI RECUPERO* sulle aree site nel Comune di Moretta, descritte negli elaborati di progetto e distinte in catasto terreni del Comune di Moretta al foglio 12 con i numeri particellari 1083 , approvato con deliberazione della **Giunta** Comunale numero ____ del _____ , avverrà in conformità delle norme di cui agli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del *PIANO DI RECUPERO* che si trovano depositati presso il Comune di Moretta ed allegati all'originale della Deliberazione della **Giunta** Comunale di cui sopra, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il progetto di *PIANO DI RECUPERO* prevede la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- a) aree di pertinenza di edifici destinati a civile abitazione e ad attività con essa compatibili: metri quadrati 2155 (duemilcentocinquantacinque) ;
- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: metri quadrati 143 (centoquarantatre) ;

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate, per tutta la durata della convenzione, e comunque anche dopo tale termine, solo previo consenso dell'Amministrazione e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui sia stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

Il soggetto attuatore si impegna, anche per i propri aventi causa, al mantenimento delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e ad attività con essa compatibili, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui sopra alla lettera a) è prevista la realizzazione di edifici destinati alla residenza e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per

complessivi metri cubi/ 4526,27 _ (quattromilacinquecentoventise/27), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola _3_– degli elaborati di progetto di PIANO di RECUPERO .

La disposizione planimetrica degli edifici, la suddivisione dei lotti, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole numero 3 di progetto del Piano di Recupero hanno titolo documentario del prodotto urbanistico che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle relative domande di permesso di costruire.

Il soggetto attuatore si impegna con la presente convenzione a presentare i progetti definitivi di tali edifici seguendo la impostazione definita dal presente Piano di Recupero presentando i progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, entro i termini di validità della presente convenzione (dieci anni).

Le modalità di realizzazione e di utilizzazione delle aree di cui alla lettera b) non vengono individuate in quanto le opere di urbanizzazione sono già state tutte realizzate contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento stradale di Vicolo del Pozzo.

Ferma restando la volumetria massima costruibile nell'ambito del P.D.R. , pari a mc. _____, i diversi interventi potranno essere attuati anche in un numero di fasi superiore a quello ipotizzato , senza un ordine cronologico e potranno essere accorpate più fasi di intervento senza richiedere la variazione della presente convenzione .

Il Piano di Recupero ha validità di 10 anni secondo i disposti della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni a far data da oggi.

2) Tipologia degli edifici.

Al fine di ottenere un intervento omogeneo ed armonico di tutto il piano esecutivo, l'edificazione di ogni singolo edificio rispetterà le caratteristiche descritte nella Tavola __ (_3_) PLANIMETRIE, SITUAZIONE EVOLUZIONI A PROGETTO CON INDICAZIONE TIPOLOGICA degli elaborati di progetto del _Piano di Recupero

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

Coperture in coppi con passafuori in legno , serramenti in legno con scuretti in legno a persiana , balconi e modiglioni

in pietra , intonaci esterni a calce , zoccolature in pietra , ringhiere in ferro verniciato .

3) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, Legge Regionale 56/77.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, trasferisce in piena proprietà al Comune di Moretta, che in persona di chi sopra accetta, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli elaborati di progetto di Piano di Recupero indicate nella tavola n. _4_ (Quattro) - _ PLANIMETRIA URBANIZZAZIONI ESISTENTI E DISMISSIONI - per una superficie complessiva di metri quadrati __143_ (centoquarantatre) secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto di Piano di Recupero _.

Precisamente il soggetto attuatore trasferisce al Comune di Moretta, che in persona del qui intervenuto rappresentante accetta, il diritto di piena proprietà sulle aree in Moretta così censite a Catasto Terreni del comune di Moretta:

Foglio _12_ particelle numeri:

- _____ (ex _1083_/_B_) E.u di Ha.0.01.43

- **4) Caratteristiche delle aree per opere di urbanizzazione primaria dismesse**

Le aree di cui sopra vengono trasferite a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti i relativi diritti, usi, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, nonché con i connessi oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

- Il possesso utile e il materiale godimento delle aree qui cedute al Comune di Moretta verrà dato dalla data odierna .

Il soggetto attuatore assume, nei confronti dell'Amministrazione, tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree trasferite in questo atto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, sono franche da iscrizioni ipotecarie, da liti in corso, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da pesi e vincoli, da servitù passive, nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi detentori o confinanti ed infine che le aree stesse sono libere da affittanze in corso.

Il soggetto attuatore espressamente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che le possa competere, esonerando il competente signor Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Staccata di Saluzzo, da ogni responsabilità al riguardo.

Ai fini e per gli effetti dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, numero 47, la proprietaria trasferente

ROSSO Massimo dichiara e garantisce:

- che i suoli qui trasferiti all'Amministrazione innanzi descritti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Moretta il _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso, e che non sono intervenute fino ad ora modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali suoli;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano di avere domicilio fiscale nel Comune di rispettiva sede.

Agli effetti delle volturazioni catastali le parti dichiarano che i dati da me riportati di identificazione censuaria di quanto è oggetto dei trasferimenti recati dal presente atto sono stati desunti dai partitari catastali conservati presso l'Ufficio del Territorio competente

5) Monetizzazione di aree di urbanizzazione secondaria mancanti

Di comune accordo fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione si conviene che la superficie mancante nella dismissione di aree per opere di urbanizzazione secondaria verra' monetizzata .

L'importo della monetizzazione da versare dal proponente al Comune di Moretta e' determinato da mq. _____(____) per euro (euro_____) al metro quadrato , uguale ad euro _____(euro _____).

Gli importi relativi alla monetizzazione degli standard urbanistici verranno determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliere , vigente all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire , alla quota di standard relativo al volume abitativo degli edifici oggetto di Permesso e verranno corrisposti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso.

6) Contributo forfetario relativo alle spese di urbanizzazioni

Si applicano le disposizioni dell' articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380.

Il proponente , dichiara di rinunciare al diritto di provvedere direttamente all'esecuzione di opere di Urbanizzazione primaria in quanto le opere risultano già tutte realizzate e preesistenti .

Gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria verranno determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione della Giunta Comunale , vigente all'atto del rilascio dei singoli Permessi a Costruire , al volume abitativo degli edifici oggetto di Permesso e verranno corrisposti con le seguenti modalita' .

¼ prima del rilascio del permesso di costruire

¼ entro sei mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire

¼ entro dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire

¼ entro diciotto mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire

7) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui al nono comma dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero.380.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Moretta adotterà per l'intero territorio comunale.

8) Garanzia .

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli oneri e obblighi assunti il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Moretta, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia attraverso il rilascio di fidejussione per il complessivo importo di euro _____ (euro _____) della _____ emessa in data _____ pari al valore risultante dal conteggio relativo al Contributo forfetario relativo alle spese di urbanizzazioni sommato all'importo della monetizzazione degli standard urbanistici.

La fidejussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto progressivamente in base all'andamento dei lavori .

9) Trasferimento degli obblighi.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate, potrà trasmettere al/agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune di Moretta; in tal caso il soggetto attuatore ha l'obbligo di dare notizia all'Amministrazione di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari a un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune di Moretta potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri di cui sopra il soggetto attuatore resta responsabile verso il Comune di Moretta di tutti gli obblighi ed oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli aventi causa del soggetto attuatore, dovranno attenersi a quanto convenuto con la presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate dovrà inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Moretta in data _____, trascritta in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”

10) Modifiche disciplina urbanistica

Il Comune di Moretta si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'area oggetto di Piano di Recupero per ragioni di particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Eventuali modifiche comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che il soggetto attuatore o suoi aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di indennizzo o risarcimento danni.

11) Rinuncia ad ipoteca legale

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

12) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione le parti fanno espresso riferimento alle leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare al D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche, alla Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni e integrazioni e, limitatamente agli articoli non abrogati dall'art. 136 del D.P.R. 380/01, alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, e successive modificazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n.10, alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni.

13) Omessa lettura allegati

Si omette la lettura, per espressa dispensa avutane dai comparenti, e con il mio consenso, di quanto allegato come sopra specificato, al presente atto sotto le lettere A) e B)

14) Spese

Tutte le spese della presente convenzione, alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del soggetto attuatore, parte proponente, salvo il disposto di norme inderogabili.

All'uopo viene richiamato il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, ed infine di cui ad ogni eventuale norma agevolativa.

Ad effetti puramente fiscali, le parti danno atto che il valore delle aree trasferite gratuitamente dal soggetto attuatore al Comune di Moretta di cui sopra è pari complessivamente ad euro _____ (_____) in ragione di euro _____ (_____) al metro quadrato.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, da me letto ai comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Occupi _____ pagine di _____ fogli.