

Comune di Moretta
Provincia di Cuneo

Proposta di Piano di Recupero

Schema di Convenzione

Proprietà:

ANGARAMO Maddalena

DEMCA SRL

I TECNICI:

Arch. Brarda Daniela

Torassa Geom. Massimo Michele

**CONVENZIONE EDILIZIA RELATIVA A PIANO DI RECUPERO IN ZONA PR4
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 rinunciatò 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 _____ il cui processo verbale, distinto con il numero _____, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Moretta per quindici giorni consecutivi dal giorno _____ fino al giorno _____ senza raccogliere opposizione, è divenuto esecutivo il giorno _____, in prosieguo denominato "Amministrazione";
 - _____, nato a _____ il giorno _____ e residente a _____ in via _____ numero _____, imprenditore, il quale interviene al presente, come mi dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza della società _____ - con sede in _____, Via _____, codice fiscale _____, in prosieguo denominato "soggetto attuatore";
- comparenti tutti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che la società _____ è unica ed esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreno siti nel comune di Moretta, indicati alla Tavola ___ degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, della superficie complessiva di are _____ - e centiare _____ (are _____) censiti in Catasto Terreni del Comune di Moretta come segue:

Foglio ___ particelle numeri:

-	_____	cl. 1	Ha _____	R.D. € _____	R.A. € _____
-	_____	cl. 1	Ha _____	R.D. € _____	R.A. € _____
-	_____	cl. 1	Ha _____	R.D. € _____	R.A. € _____
	per totali		Ha _____	R.D. € _____	R.A. € _____

che forma un unico corpo confinante a notte con le proprietà _____, a levante con le proprietà _____, a giorno con le proprietà _____ ed a ponente con le proprietà _____.

La proprietà al soggetto attuatore deriva in forza di atto di compravendita rogito Notaio _____ in data _____ a repertorio con il numero _____ registrato a _____ il giorno _____ al numero _____ e trascritto a _____ il giorno _____ al numero _____;

- 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 _____ è stato aggiornato il costo di costruzione degli edifici residenziali e determinate le nuove aliquote da applicare ;

- che con Deliberazione della Giunta Municipale n.____del _____ è 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 è stato predisposto, per incarico del committente , dall'Arch. BRARDA Daniela e dal geom. TORASSA Massimo Michele , 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 s.m.i., 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;

➤ RELAZIONE TECNICA

➤ TAV. A - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL V.A.S.

➤ TAV. 1a - PIANTA STATO DI FATTO ED IN PROGETTO

➤ TAV. 1b - PIANTA SOVRAPPOSIZIONE E FOGNATURE

- TAV. 2a - CALCOLO PLANOVOLUMETRICI ESISTENTI
 - TAV. 3a - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI IN PROGETTO E PLANIMETRIA COPERTURA
 - TAV. 4a - PROSPETTI IN PROGETTO
 - TAV. 5a - SEZIONE TIPO
 - TAV. 6a - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - RELAZIONE DI CALCOLO IDRAULICO
 - TITOLI DI PROPRIETA'
- che la delibera della giunta comunale n. _____ del _____ di approvazione del Piano di Recupero è 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 la società _____, come sopra rappresentata

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 __ con i numeri particellari _____, 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 _____ (_____);

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 _____ e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri cubi/metri quadrati _____ (_____), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola 3° – _____ – degli elaborati di progetto di piano di recupero _____.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole numero _____ 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).

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 ____ (____) – _____ - 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) Contributo forfetario relativo alle spese di urbanizzazione.

Si conviene determinare il contributo forfetario per le spese di urbanizzazione agli effetti dello scomputo delle suddette opere da eseguire dal soggetto attuatore, nel seguente modo:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- volume di metri cubi _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro cubo per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) ;
- superficie di calpestio di metri quadrati _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro quadrato per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) .

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- volume di metri cubi _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro cubo per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) ;
- superficie di calpestio di metri quadrati _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro quadrato per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) .

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 modalità:

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

4) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli terzo e sesto della Legge 28 gennaio 1977 numero dieci. 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.

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 verrà monetizzata .

L'importo della monetizzazione da versare dal proponente al Comune di Moretta è 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 consigliare , 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) Direttore tecnico del Piano Di Recupero.

Il soggetto attuatore conferisce ai Sig. Torassa Geom. Massimo Michele con studio in Moretta (CN) alla via Santuario n. 16 e all'ARCH. Brarda Daniela con studio In comune di Cavour (TO) alla via Giolitti 159, l'incarico di Direttore Tecnico di piano di recupero con incarico di coordinare l'attuazione del piano stesso, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e fornire su richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ogni chiarimento tecnico costruttivo e temporale relativo all'attuazione degli interventi.

L'incarico potrà essere revocato in qualunque momento dal soggetto attuatore, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla sua sostituzione con altro tecnico abilitato e a darne comunicazione, entro cinque giorni dalla revoca, all'Amministrazione.

7) 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 .

8) Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora di 30 giorni potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire

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, nell'esecuzione di opere ed impianti di loro competenza, 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 statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977 numero 10, alla legge 28 febbraio 1985 numero 47 ed alla legge regionale numero 56/1977 al Decreto Legislativo n. 163/2006 e D.P.R. n. 554/1999 e loro successive modifiche ed integrazioni.

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)

14) Spese

Tutte le spese, comprese quelle conseguenti all'assunzione del ruolo di stazione appaltante delle opere di urbanizzazione secondaria, della presente convenzione alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del soggetto attuatore, 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.