REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO

COMUNE DI MELLE

LUOGO INTERVENTO

Via Tre Martiri, 53 - Melle (CN)

COMMITTENTE

Sig. Renato GIUSIANO
Via Nuova Castellar n. 6 - 12020 Melle (CN)

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO TEGO
ARCH. GALLO ENRICO
Piazza del Popolo, 20 - 12038 SAVIGLIANO (CN)

PIANO DI RECUPERO
PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DEI FABBRICATI

ELABORATO

B

OGGETTO

BOZZA DI CONVENZIONE

REVISIONE OGGETTO FILE

DATA

marzo 2015

SCALA

-

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AFFERENTE IL P.D.R. DA ATTUARSI NEL COMPARTO INDIVIDUATO NELL'AREA DI CENTRO STORICO RV

PREMESSO

che il sig. GIUSIANO Renato, nato a Melle il 19.05.1950 (cod. fisc.: GSN RTG 50E19 F114T), residente a Melle in Via Nuova Castellar n. 6, è proprietario, dei terreni e fabbricati descritti al catasto al mappale 136 del foglio 4, ricadente nell'ambito del centro storico del PRGC del Comune di Melle, in forza dell'atto notarile dottor Gianangelo Rocca di Saluzzo in data 14 dicembre 2002, rep. n. 101.045, racc. n. 8.127, registrato a Saluzzo il 31.12.2002 al n. 1863 serie 1V

che il mappale 136 del foglio 4, nel vigente P.R.G.C., del Comune di Melle, corrispondono all'area normativa RV.

che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di che trattasi è stato predisposto, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., specifico progetto di Piano Di Recupero, a firma dello STUDIO TEGO - arch. Enrico Gallo, con studio in Savigliano, Piazza del Popolo 20,

che detto progetto di P.D.R, è costituito dai seguenti elaborati:

Elab.	A	- Relazione tecnico illustrativa
Elab.	B	- Bozza di convenzione
Tavola	1	- Estratto catastale, Estratto di PRGC, Estratto CTR e ortofoto
Tavola	2	- Rilievo dello stato attuale: piante, prospetti e sezioni
Tavola	3	- Progetto: piante, prospetti e sezioni
Tavola	4	- Tavola comparativa
Tavola	5	- Particolari di facciata
Tavola	6	- Opere di urbanizzazione
Tavola	7	- Verifiche urbanistiche
Tavola	8	- Planimetrie del Piano di Recupero ridotte alla scala del PRGC
Tavola	9	- Viste prospettiche dell'intervento

che il progetto di P.D.R. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;

che sul progetto di P.D.R. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, nella seduta del ……..;

che in data …… con delibera di Consiglio Comunale n. …….. il P.D.R. è stato adottato;

che il P.D.R. e gli elaborati costituenti il P.D.R., sono stati depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi dal ……. al …….., con scadenza ……. per la presentazione delle osservazioni e proposte;

che in data ……..……..con deliberazione del Consiglio Comunale n…….il presente P.D.R., è stato approvato;

che il sig. Giusiano Renato, in qualità di proprietario del terreno interessato dal P.D.R., ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno ……..…. il giorno ……..…. del mese di ……..…. nello studio del Dott. ……..……. Notaio in ……. tra ……. nato a ……..……. il ……. il quale interviene nella sua qualità di Dirigente Tecnico del Comune di Melle in forza del disposto di cui all'art. 107, comma 3, e del D. Lgs. 267/2000 ed in esecuzione della Delibera Consiliare n. ……. del ……..……. allegata al presente atto sotto la lettera "A", in seguito denominato semplicemente "Comune" ed il sig. Giusiano Renato nel presente atto in seguito denominati semplicemente "proponente",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) PREMESSE
Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;

ART. 2) ATTUAZIONE
L'attuazione del Piano di Recupero, descritto negli elaborati di progetto, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n ……..…. del ……..……. avverrà in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C, vigente, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo in argomento come sopra approvato, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melle;

ART. 3) UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
Il P.D.R. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili, di proprietà della proponente, distinti a Catasto del Comune di Melle al mappale 136 del foglio 4, individuati nell'area normativa RV, e corrispondenti ad una volumetria totale esistente di 2137,79 mc.

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica della volumetria degli immobili anzidetti secondo le destinazioni specificate di seguito:

A) edifici in progetto, a destinazione residenziale e terziaria (turistico-ricettiva), di superficie coperta di 307,69 mq , con relative aree di pertinenza, formanti un unico lotto di 828 mq circa;
B) aree a standards richiesti pari a 265,84 mq. All'interno del comparto di Piano di Recupero non sono previste aree a parcheggi assoggettate ad uso pubblico, quindi gli standards saranno interamente monetizzati. Il proponente si impegna, come richiesto dall'amministrazione comunale, di realizzare i parcheggi nell'adiacente area

sita a monte ed individuata a Catasto al Foglio 15 mappale 101. Tale operazione sarà eseguita successivamente alla Variante parziale al P.R.G.C. del Comune di Melle poiché attualmente l'area in oggetto ricade in zona agricola.

Le destinazioni d'uso anzidette per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e solo ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.
Eventuali modificazioni di destinazione non autorizzate comporteranno l'applicazione di una penale convenzionale a carico del 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.
Nelle aree di cui alla lettera A) il progetto prevede, tramite una operazione di ricomposizione volumetrica, di riorganizzare i volumi esistenti al fine di ottenere un complesso a destinazione residenziale e terziaria, consono ad un corretto inserimento ambientale nel centro storico, secondo le previsioni e prescrizioni di PRGC. I nuovi fabbricati rispetteranno le altezze esistenti nel comparto, le caratteristiche tipologiche risulteranno semplici e lineari, compatibili con le preesistenze.
Gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Melle, sopra citati, definiscono la disposizione volumetrica, le caratteristiche tipologiche e specificano in modo inequivocabile i materiali costruttivi.
In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come modificato dal D.Lgs 27.12.2002 n. 301 e ss.mm.ii., si esplicita che il presente Piano Di Recupero contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, al fine di poter ottenere, dopo l'approvazione del S.U.E., l'atto edificatorio mediante S.C.I.A.
Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B) sono definite ai successivi articoli.

ART. 4) MONETIZZAZIONE DELLE AREA A STANDARDS

Il presente P.D.R. prevede una dotazione di standards urbanistici adibiti a parcheggio corrispondenti alle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, nella misura minima dell' 80% della Superficie Lorda di Pavimento, prevista in progetto per tali attività, per cui:

S.l.p. a destinazione terziaria: 282,93 mq
Calcolo standard per terziario: 282,93 mq x 80% = <u>226,34</u> mq

CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI PER ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE
(Delibera di Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268)

Superficie di somministrazione = 51,56 mq (per dettagli vedere allegata Tavola 7)
rientrando nelle superfici comprese tra 50 e 100 mq, dalla tabella dell'Allegato A:
N = 3 + 0,1 x (S - 50)
N = 3 + 0,1 x 1,56 = 3,16 parcheggi
Considerando la superficie del parcheggio pari a 12,50 mq (dim. 5 x 2,5 m)
Sp = 3,16 x 12,5 = <u>39,50 mq</u>

Quindi in totale la superficie di parcheggio richiesta è la seguente:
S totale = 226,34 + 39,50 = 265,84 mq

Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, "…*negli addensamenti commerciali A1, è sempre prevista la possibilità della monetizzazione* delle *aree per parcheggio per servizi di vicinato"*. Vista l'impossibilità nell'ambito d'intervento di recuperare le superfici a standards per le attività commerciali in progetto sopra calcolate, e data la volontà del proponente che si impegna, come richiesto dall'amministrazione comunale, di realizzare i parcheggi nell'adiacente area sita a monte come descritto al precedente art. 3, il proponente ha presentato specifica richiesta (prot. …….. del ……) per la completa monetizzazione delle aree in oggetto.
Le aree di cui sopra saranno quindi monetizzate dal proponente il P.D.R. in argomento, sulla base del costo unitario di monetizzazione previsto dalla Pubblica Amministrazione con D.C.C. n. …….…. del …….., e s.m.i., e determinato secondo il calcolo seguente:

mq. 265,84 x €/mq. ……. = €. ……..

La monetizzazione avverrà in unica soluzione prima dell'intervenuta efficacia della SCIA o alla formazione del relativo silenzio assenso.

ART. 5) OPERE ESTERNE
La proponente, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo alla realizzazione delle opere esterne al P.D.R., con oneri a proprio totale carico. All'interno del comparto di Piano di Recupero non sono previste aree a parcheggi assoggettate ad uso pubblico, quindi gli standards saranno interamente monetizzati come descritto nel precedente art. 4. Il proponente si impegna, come richiesto dall'amministrazione comunale, di realizzare i parcheggi nell'adiacente area sita a monte ed individuata a Catasto al Foglio 15 mappale 101. Tale operazione sarà eseguita successivamente alla Variante parziale al P.R.G.C. del Comune di Melle poiché attualmente l'area in oggetto ricade in zona agricola.
Il proponente si obbliga ad eseguire l'area a parcheggio entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione.
La superficie totale sarà di circa 300 mq e verrà così realizzata:

- l'area sarà adeguatamente rifinita tramite terreni stabilizzati, con inerte mischiato, si otterrà quindi un terreno molto simile a quelli naturali ma più compatto, il tutto ricoperto con uno strato di ghiaia. A delimitazione di tale area sarà utilizzata una recinzione in legno a disegno semplice ed ispirata alla tradizione locale.
- nelle aree verdi lungo il perimetro dell'area di parcheggio è prevista la messa a dimora di essenze vegetali tipo fiori e arbusti, per mitigare l'impatto visivo.

Sono previste la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche e viabilità di accesso alla proprietà.

Art. 6) TERMINI DI ESECUZIONE

- Per area adibita a parcheggio.

Il proponente si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere previste sull'area a parcheggio, di cui ai precedenti articoli, comunque entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

- Per il fabbricato.

Il proponente si obbliga ad eseguire l'edificio entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della presente.

Il proponente per l'edificio si obbliga a presentare la SCIA in tempo utile a garantire comunque la fine dei lavori entro il termine di anni 10 dalla stipula del presente atto.

L'obbligo di ultimare tutti i lavori entro il succitato termine di anni 10 prevale rispetto a termini diversi derivanti da Permessi di Costruire o SCIA eventualmente rilasciati dopo il 6° anno dalla stipula della presente convenzione.

ART. 7) COSTO DELLE OPERE AMMESSO A SCOMPUTO

Non sono previste opere a scomputo.

ART. 8) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 -5 - 6 e 7 della L. 10/77 e art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri di urbanizzazione primaria - secondaria ed il costo di costruzione verranno determinati all'atto della presentazione della SCIA con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali.

Allo stato attuale per la realizzazione in progetto è dovuto un contributo forfetario per oneri di urbanizzazione primaria pari a:

- per il volume residenziale esistente e recuperato:

mc 757,76 x 0,00 €/mc. = € 0,00

- per la superficie non residenziale (insediamenti turistici nel concentrico) aggiuntiva:

mq 365,52 x 5,42 €/mq = € 1981,12

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo del costo di costruzione dovranno essere interamente corrisposti e verranno determinati all'atto della presentazione della SCIA con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali.

ART. 9) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la proponente proceda ad alienazione delle aree del P.D.R., potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.
Ogni trasferimento dovrà essere comunicato al Comune per iscritto entro 30 giorni dalla sua effettuazione. In caso di ritardata comunicazione, verrà applicata una sanzione convenzionale pari ad un decimo del valore dell'immobile da trasferire, per mese o frazione di mese di ritardo.

ART. 10) AGIBILITÀ
Il rilascio dell'agibilità è connesso al sussistere delle condizioni richieste agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.
Il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato in progetto potrà avvenire solo dopo la completa realizzazione delle opere esterne previste.
Il richiedente l'agibilità dovrà dare atto dell'esistenza di tale condizione che sarà accertata dal professionista incaricato per il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione.

ART. 11) SICUREZZA DEL CANTIERE
Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D. Lgs. 494/96 e s.m.i. risulta in capo al Proponente in quanto Committente, al suo Direttore Lavori e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge eventualmente nominati dal Committente.

ART. 12) CONTROVERSIE
In caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte e per ogni controversia si farà ricorso al Tribunale di ……..
Tutte le spese derivanti dall'azione giudiziaria dovranno essere attribuite al proponente allorquando venga accertata, da parte dello stesso, l'inadempienza alle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

ART. 13) SPESE
Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle necessarie per la stipula di ulteriori atti convenzionali o di trasferimento di proprietà al Comune, 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 altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 14) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE
Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 15) 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 alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge regionale n. 56/1977 e ss.mm.ii., nonché al D.P.R.380/2001.

……

(Firma)