

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO
da stipularsi
ai sensi degli artt. 41 bis e 43
della Legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Schema della Convenzione da stipularsi tra:

- 1) Il **Comune di Barge** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale:
- 2) Il Sig. Busso Alberto dall'altra parte, quale operatore del Piano di Recupero (P. di R.).

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Attuazione del progetto di Piano di Recupero
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia
Articolo 4	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 7	Standard minimo di aree a servizi
Articolo 8	Tempi di esecuzione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 9	Aggiornamento dei costi relativi agli Oneri di Urbanizzazione
Articolo 10	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 11	Trasferimento degli obblighi
Articolo 12	Trascrizione e spese
Articolo 13	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 14	Clausola compromissoria
Articolo 15	Rinvio a norme legislative

PREMESSO

- 1) che il Comune di Barge è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 113-22612 del 07.02.1989 e sue successive varianti legittimamente approvate e vigenti;
- 2) che l'area interessata dal presente Piano di Recupero (P. di R.) è classificata come Zona

urbanistica “area residenziale di completamento Esterna al Centro Urbano n. 14” dal sopracitato P.R.G.C. con le destinazioni d’uso ammesse di cui all’Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- 3) che il progetto di Piano di Recupero è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e pubblicato sul B.U.R. in data _____;
- 4) che il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Barge ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5) che per il recupero ad uso residenziale degli edifici e delle aree di cui trattasi, il progetto di Piano di Recupero è stato predisposto a firma dell’Ing. Franco Picotto c.f. PCT FNC 54L18 G674U, con sede in Cavour Via Vittorio Veneto 27 (P.I.: 06452520015), secondo i disposti degli art. 39, 43, 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola 1 – Estratto del P.R.G.C. Tav. 4.2 – Scala 1/2000 – Stato attuale e di progetto
Planimetria catastale – Scala 1:2000 – Stato attuale e di progetto
Sviluppo planimetrico – Scala 1/500 – Stato attuale e di progetto
Planimetria generale di inquadramento – Scala 1/200 – Stato attuale e di progetto
Estratto del P.R.G.C. Tav. 4.2 con adeguamento al P.A.I. – Scala 1/2000
- Tavola 2 – Rilievo dello stato di fatto dell’immobile assoggettato a Piano di Recupero
Pianta piano terra – Scala 1/100
Pianta piano primo – Scala 1/100
Pianta piano secondo (sottotetto) – Scala 1/100
Sezione A/A - - Scala 1/100
Prospetti nord, sud, ovest, est – Scala 1/100
Prospetti sud, est e sezione B/B legnaia – Scala 1/100
- Tavola 3 – Progetto dell’intervento edilizio previsto – Edificio residenziale
Pianta piano terra – Scala 1/100
Pianta della copertura – Scala 1/100
Sezione 1/1 – Scala 1:100
Sezione 2/2 – Scala 1:100
Prospetti nord, sud, ovest, est – Scala 1/100
Assonometrie
Render
- Tavola 4 –
Pianta piano terra – Sovrapposizione stato di fatto/progetto – Scala 1/100
Pianta piano primo – Sovrapposizione stato di fatto/progetto – Scala 1/100
Pianta piano secondo – Sovrapposizione stato di fatto/progetto – Scala 1/100
Barriere architettoniche – Accessibilità dell’edificio da spazi pubblici
Barriere architettoniche – Adattabilità dei bagni
Particolare di facciata edificio in progetto – Scala 1/50
- Tavola 5 – Computi planovolumetrici edificio esistente
Computi planovolumetrici edificio in progetto
Verifiche urbanistiche

- 6) che il progetto di Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato in data 02/11/2021 prot. n. 16932;

- 7) che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- 8) che il sig. Busso Alberto nato a Barge (CN) il 04.11.1961 è proprietario dell'immobile indicato nella tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto ed individuato in catasto Terreni al Foglio 67 mappale n. 697 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 67 mappale 697 sub. 2-3-4, e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 1.079,00, compresi in nell'area di completamento Esterna al Centro Urbano n. 14.

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno Duemilave..... il giorno ____ del mese di _____ in _____,
tra il Sig. _____ il quale interviene quale _____ rappresentante del Comune di Barge;
ed il sig. Busso Alberto, già citato nella premessa del presente Atto, in seguito denominato "proponente";
Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto il recupero ad uso residenziale a mezzo di Piano di Recupero, del fabbricato esistente e delle relative aree di proprietà, siti nel Comune di Barge (come descritto nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) censiti al Catasto Terreni al Foglio 67 del Comune di Barge, mappale n. 697, di complessivi mq. 1.079,00, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa.

Articolo 2
ATTUAZIONE del PROGETTO
di PIANO DI RECUPERO

La realizzazione del P.d.R., relativamente al terreno e agli edifici siti nel Comune di Barge e descritti negli elaborati grafici di progetto, avverrà entro il termine di validità del Piano di Recupero e cioè 6 (sei) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente Piano di Recupero.

Tutti i Permessi a Costruire dovranno essere richieste al Comune di Barge nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Piano di Recupero.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Il P.d.R. sarà realizzato in conformità agli articoli delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), nonché secondo gli elaborati del P.d.R. stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A, i cui elaborati sono stati redatti in conformità alle prescrizioni del P.R.G.C..

Fatta salva l'attuazione del P. di R., lo stesso non dovrà pregiudicare in alcun modo eventuali diritti dei terzi di qualsiasi natura. Nel caso di modifiche sostanziali dovrà essere nuovamente approvato il progetto di P. di R..

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle aree e fabbricati

Il Piano prevede il recupero degli edifici esistenti, già destinati ad attività residenziale, secondo le destinazioni e gli interventi di individuati alle tavole di progetto qui sintetizzate:

TABELLA DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Tot. mc. (volume residenziale esistente)	304,63
Tot. mc. (volume non residenziale esistente)	454,17
Tot. mc. (volume totale esistente)	758,80

TABELLA DELLE VOLUMETRIE IN PROGETTO

Tot. mc. (volume residenziale totale)	598,35
Tot. mc. (volume non residenziale totale)	146,61
Tot. mc. (volume non residenziale trasformato a destinazione residenziale)	293,72
Tot. mc (volume non residenziale residuo disponibile)	13,84

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 di Barge e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

L'utilizzo della volumetria non residenziale residua disponibile pari a mc 13,84, potrà avvenire nell'ambito dell'intervento del Piano di Recupero, senza che ciò costituisca variante al Piano di Recupero.

Per tali fatti non sarà necessario apportare modifiche alla presente Convenzione, ma sarà sufficiente il rilascio del Permesso di Costruire.

Le caratteristiche distributive definitive, gli interventi di recupero strutturali e tecnologici e tutti gli altri elementi relativi al progetto definitivo saranno definiti dal proprietario dopo l'approvazione del presente Piano di Recupero all'atto della presentazione della domanda del Permesso di Costruire.

Articolo 4
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Barge con deliberazione C.C. n. 18 del 28.04.2016, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Barge all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, dietro puntuale verifica delle superfici e dei volumi in progetto, gli importi sotto riportati, che potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Per oneri di urbanizzazione primaria la somma totale di €1.333,49 (euro milletrecentotrentatre/49) così determinata :

mc. 293,72 x €mc. 4,54 = €1.333,49 per la volumetria da trasformare in residenziale

mc. ___ x €mc. _____ = €_____ per la volumetria esistente residenziale da ristrutturare quale contributo per le opere di urbanizzazione primaria.

In totale €1.333,49 (euro milletrecentotrentatre/49)

Il pagamento di tale importo, sarà effettuato prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Analogamente a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, i proponenti ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Barge con deliberazione C.C. n. 18 del 28.04.2016, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Barge all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, dietro puntuale verifica delle superfici e dei volumi in progetto, gli importi sotto riportati, che potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Per oneri di urbanizzazione secondaria la somma di €2.135,34 (euro duemilacentotrentacinque/34) così determinata :

mc. 293,72 x €mc. 7,27 = €2.135,34 per la volumetria da trasformare in residenziale

mc. ___ x €mc. _____ = €_____ per la volumetria esistente residenziale da ristrutturare

quale contributo per le opere di urbanizzazione secondaria.

In totale € 2.135,34 (euro duemilacentotrentacinque/34)

Il pagamento di tale importo, sarà effettuato prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 6
CONTRIBUTO relativo al
COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 6.6.2001.

Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente il Permesso a Costruire, ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso stesso.

Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti, riferiti all'intero territorio comunale, che il Comune riterrà di adottare.

L'importo dovrà essere versato, con unica rata, prima del rilascio del Permesso di Costruire. Se l'importo è superiore ad € 1.500,00 può essere rateizzato secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 294 del 27/11/1989

Articolo 7
STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello standard di Piano Regolatore Generale delle stesse, ritenute dall'Amministrazione Comunale, per dimensione ed ubicazione non idonee e non razionali, ovvero non necessarie in loco, ne consente la totale monetizzazione.

Pertanto il soggetto attuatore, al fine di raggiungere lo standard minimo pari a mq 81,50 determinato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, ne monetizza l'intera quota.

L'ammontare della monetizzazione, determinato per le aree in oggetto in €/mq 56,00, secondo i criteri fissati dalla deliberazione della Giunta Comunale n.ro 164 del 26.11.2015. risulta di complessivi **Euro 4.564,00 (euro quattromilacinquecentosessantaquattro/00)**, ed è stato versato in una unica soluzione alla Tesoreria Comunale che ha rilasciato al quietanza n. in data

Articolo 8
TEMPI di ESECUZIONE
FASI TEMPORALI INADEMPIENZE

Il Comune dichiarerà, in danno dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza

maggiore;

- b) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- c) mancato adempimento degli obblighi fiscali e finanziari nascenti dalla presente convenzione;
- d) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 10, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune delle cauzioni prestate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 9
AGGIORNAMENTO DEI COSTI
RELATIVI AGLI ONERI di URBANIZZAZIONE

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

Articolo 10
TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Il proponente qualora procedesse ad alienazione, anche parziale, dell'area ed edificio interessato potrà porre a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) dell'area e/o dell'immobile, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro 3 giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civile. I proponenti ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Articolo 11
TRASCRIZIONE e SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Barge), comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della

proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proprietario proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 12
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 13
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comune di Barge, un secondo dal proponente ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Saluzzo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 14
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 D.P.R. n. 380/2001 ed alla legge regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Barge

Il Proponente