



COMUNE DI SANFRONT

Provincia di Cuneo

Repubblica Italiana

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SANFRONT E LA
SIG.RA GRAMONDI ANNA MARIA PROPRIETARIA DI
IMMOBILI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO
IN VIA PAESANA**

L'anno **duemilatredici** il giorno _____ del mese di _____ in Sanfront, Piazza Statuto n.2, nell'ufficio segreteria del palazzo Municipale, Avanti a me dottor _____, Segretario Comunale di Sanfront, compaiono i signori:

- **FERRERO Geom. Antonello**, nato a Sanfront il 30/09/1961, ivi residente, nella qualità di funzionario e rappresentante del Comune di Sanfront (C.F. 85002210046), il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del comune predetto ai sensi del DL. 267/2000 del provvedimento del Sindaco in data _____;
- **GRAMONDI ANNA MARIA**, nata a Verzuolo il 20.06.1942, con Codice Fiscale (GRMNMR42H60L804Q), residente a Sanfront in Via Paesana 7, la quale interviene al presente atto in qualità di proprietaria e ditta proponente;

comparenti tutti della cui identità personale io segretario sono certo.

Le parti sunnominate, aventi i requisiti di legge, rinunciano espressamente, di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei

testimoni e stipulano quanto segue:

PREMESSO che

- il Comune di Sanfront dispone di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Giunta Regionale mediante Deliberazioni n.33-2904 in data 21.12.1990, n.11-26699 del 22.02.1999, n.9-27025 del 12.04.1999 e n.31-7090 del 15.10.2007 e dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n.10 del 14.06.2000, n.34 del 30.11.2000, n.23 del 30.05.2002, n.14 del 13.03.2009, n.17 del 29.07.2010, n.30 del 23/08/2011 e n.10 del 02/04/2012;
- la sig.ra GRAMONDI ANNA MARIA, nel presente atto di seguito denominata “proponente”, è proprietaria dei fabbricati siti in Via Paesana, descritti al catasto Fabbricati al Foglio 20 mappali n.216 sub.3 (parte) e 216 sub.6, per complessivi **mq. 48,84** di superficie coperta e per una volumetria di **mc. 203,82**, compreso nella zona di Centro Urbano (CU14) del P.R.G.C. vigente del Comune di Sanfront, meglio evidenziato nelle tavole di progetto;
- l’immobile sopra descritto è stato costruito in data anteriore al 1942 e successivamente non sono più state realizzate opere per cui fosse necessario il rilascio di provvedimenti edilizi;
- l’edificio di cui all’oggetto si trova in precario stato di conservazione con problemi statici determinati dal deterioramento di parte delle murature in mattoni misti a pietre, di tipologia a gravità ;
- ai sensi dell’art.23 – punto C) Consistenza Edilizia - delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato, nell’area CU14 è ammessa, con strumento urbanistico

esecutivo, la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici esistenti con la riconferma delle volumetrie preesistenti, anche se eccedono l'indice di edificabilità fissato, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali,

- le prescrizioni della tipologia d'intervento sono quelle previste dall'art.10 delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato,
- nel caso in oggetto, trattandosi di recupero di volumi esistenti, lo Strumento Urbanistico Esecutivo più appropriato, è parso essere un Piano di Recupero, previa stipula di apposita convenzione,
- ai sensi dell'art.10 lettera I) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, con deliberazione del Consiglio Comunale n.____ del ____è stata approvata la delimitazione d'ambito di intervento del P.d.R. in seguito all'espressione del parere favorevole della Commissione Edilizia in data _____e della commissione urbanistica in data ____;
- per il recupero dei fabbricati di cui trattasi è stato proposto dalla proprietaria il richiesto Strumento Urbanistico Esecutivo (P.d.R.), a firma del Ing. Brero Marco, dello Studio Tecnico Brero Ing. Marco di Sanfront, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n.1217, secondo i disposti degli artt. 39, 41/bis e 45 della Legge Regionale n.56/77 e ss.mm.ii., costituito dai seguenti elaborati allegati alla relativa pratica (Pratica Edilizia n.____) e da considerarsi parte integrante della presente convenzione:

- Relazione Tecnico Illustrativa e Norme Specifiche di Attuazione del P.d.R.
 - Schema di Convenzione
 - Stralcio di mappa catastale, estratto di P.R.G.C., Planimetria Generale
 - Disegni in Stato Attuale
 - Disegni in Progetto
 - Particolari Costruttivi
 - Tavola Comparativa
- sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del ____a condizione che:
 - sul progetto di Piano di Recupero la commissione urbanistica comunale si è espressa favorevolmente nella seduta del ____;
 - ai sensi dell' art. 41/bis della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., con deliberazione del Consiglio Comunale n.____ del ____, è stato adottato il progetto di P.D.R. e lo schema di convenzione, i quali sono stati depositati presso la Segreteria Comunale, pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e presentare nei successivi 30 giorni osservazioni e proposte nel pubblico interesse,
 - non sono pervenute osservazioni e/o proposte / sono pervenute le seguenti osservazioni e/o proposte:_____;
 - il Piano di Recupero è stato approvato con deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n.____ del ____dichiarata immediatamente

eseguibile

allegata al presente atto sotto la **lettera “A”**, la cui lettura viene omessa per espressa dispensa dei comparenti;

- il Piano di Recupero ha assunto efficacia dal _____, ovvero in seguito alla pubblicazione della deliberazione di approvazione suddetta sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.____ del _____.
- la sig.ra GRAMONDI ANNA MARIA con la firma della presente Convenzione conferma di essere in grado di assumere tutti gli impegni in essa contenuti;

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva della approvazione di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo sin d’ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il “proponente”:

1. PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;

2. ATTUAZIONE P.d.R.

Il P.D.R. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell’immobile, di proprietà della proponente, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Sanfront al Foglio 20 mappali n.216 sub.3 (parte), e 216 sub.6, ed individuato nell’area normativa C.U.14, e corrispondente ad una volumetria totale esistente di 203,82 mc.

L’attuazione del progetto di P.D.R. avverrà in conformità alle indicazioni delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. e potrà essere

oggetto di varianti edilizie, senza comportare la modifica della presente convenzione, anche se prevedenti piccole modifiche alle sagome perimetrali dei fabbricati (sia planimetricamente che altimetricamente), sempre nel rispetto delle previsioni del Piano Di Recupero e della massima cubatura realizzabile, previo preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali varianti edilizie realizzate in conformità delle previsioni del Piano di Recupero e non incidenti sulla sagoma planimetrica e/o altimetrica del fabbricato non comporteranno la modifica della presente convenzione e non sarà necessario il parere dell'Amministrazione (sarà sufficiente il relativo provvedimento edilizio) a condizione che siano improntate su una tipologia tradizionale sia per quanto riguarda gli elementi architettonici che per i materiali impiegati (tagli delle aperture, copertura, ecc.).

L'area suddetta, in base alle previsioni del piano esecutivo, risulta così suddivisa:

A) superficie coperta dal fabbricato = mq. 46,11;

B) aree restanti in proprietà di pertinenza dell'edificio= mq. 453,80;

La destinazione d'uso anzidetta non potrà essere modificata per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Sull'area in oggetto è prevista la realizzazione di un edificio di mc.

166,00 (inferiore all'attuale volumetria complessiva di mc.203,82) consono ad un corretto inserimento ambientale nel centro urbano, secondo le previsioni e prescrizioni di PRGC.

La disposizione planovolumetrica risulta comunque indicativa e la disposizione dell'edificio sul lotto potrà variare senza che ciò costituisca variante al S.U.E., nel rispetto comunque dei parametri urbanistico-edilizi prescritti dalle N.T.A. sia del vigente P.R.G.C., che del S.U.E. e dalla normativa vigente (distanze, fasce di rispetto, altezze, ecc.).

Gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanfront, sopra citati, definiscono la volumetria, la superficie coperta e 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 Piano Esecutivo, l'atto edificatorio mediante Denuncia di Inizio Attività.

3. AREE A STANDARDS E MONETIZZAZIONI

All'art.23 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. – lett.D) Assetto tipologico – Condizioni d'intervento – è previsto che in caso di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo dall'Amministrazione Comunale, monetizzate a condizione che a distanza

utile (circa 200 mt.) esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico.

Considerato che è prevista la demolizione di locali a servizio con la successiva ricostruzione di autorimesse per cui a destinazione pertinenziale e non strettamente residenziale e che gli immobili sono poco distanti da piazza Statuto per cui con un'ottima dotazione di aree a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, non si ritiene necessaria la dismissione né la monetizzazione delle aree a standards.

4. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

Il progetto NON prevede l'occupazione permanente di una parte di suolo pubblico.

5. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Legge numero 10 del 28 gennaio 1977 sarà determinato in base alla tariffa vigente per le nuove costruzioni, al momento del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi per le destinazioni previste in progetto scomputando la volumetria abitativa già esistente.

Verificato che uno dei fabbricati demoliti risulta avere destinazione pertinenziale alla residenza, come dimostrato dalle schede catastali originarie (1939), si riportano quindi i dati plano-volumetrici:

- volumetria annessa alla residenza ammessa al recupero: mc. 137,42
- volumetria non annessa alla residenza ammessa al recupero: mc. 66,40
- volumetria residenziale di servizio in progetto: mc. 166,00

6. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui alla Legge numero 10 del 28 gennaio 1977, per cui il contributo sul costo di costruzione verrà determinato con calcolo tabellare utilizzando come importo unitario quello vigente all'atto della richiesta del provvedimento edilizio.

7. TERMINI DI ESECUZIONE

La validità del P.d.R. viene stabilita in anni 5 decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione; entro il detto termine, inderogabilmente, dovranno essere portati a compimento i lavori relativi ai provvedimenti edilizi, rilasciati in conformità al piano convenzionato.

L'obbligo di ultimare tutti i lavori entro il succitato termine prevale rispetto a termini diversi derivanti da Permessi di Costruire o Denuncie di Inizio Attività inerenti interventi da effettuarsi sul medesimo fabbricato.

8. RILASCIO DI PROVVEDIMENTI EDILIZI E CERTIFICATI

DI AGIBILITA'

Resta stabilito, anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., se non quando il proponente, o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed alla monetizzazione dell'area a standards.

9. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano ad alienazione degli immobili in tutto od in parte, dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla

convenzione stipulata con il Comune; dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 5 giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, il proponente sarà tenuto al pagamento pari ad un decimo dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti che il Comune non rilascerà alcuna dichiarazione di Abitabilità e/o usabilità se non quando i proponenti o chi per essi abbiano adempiuto agli obblighi inerenti al provvedimento edilizio e agli impegni descritti nella presente convenzione.

10. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nel Registro delle proprietà immobiliari, saranno a totale carico del proponente. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

11. RINUNCIA ALL'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.

12. 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

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SANFRONT E LA SIG.RA
GRAMONDI ANNA MARIA PROPRIETARIA DI IMMOBILI
SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO IN VIA PAESANA
CALCOLO VALORE A FINI FISCALI

- volumetria annessa alla residenza ammessa al recupero: mc. 137,42
- volumetria non annessa alla residenza ammessa al recupero: mc. 66,40
- volumetria residenziale di servizio in progetto: mc. 166,00

volume soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione =

mc. $(166,00 - 137,42) = mc.28,58$

Importo unitario oneri di urbanizzazione destinazione residenziale =

€/mc 10,40

Importo oneri di urbanizzazione da versare =

$28,58 mc.x 10,40 €/mc. = \underline{€ 297,23}$