

COMUNE DI SANFRONT

Provincia di Cuneo

**Convenzione tra il COMUNE DI SANFRONT ed i Sigg. ALLIO Giancarlo Marcello e
MIRETTI Milva, proprietari di immobili soggetti a PIANO DI RECUPERO in via
BRAIDE.**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Sanfront,
Piazza Statuto n°2, nell'ufficio segreteria del palazzo Municipale, avanti a me dottor
GIORDANINO PIER MARIO, 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 e del provvedimento del Sindaco in data _____;

- **ALLIO GIANCARLO MARCELLO** nato a REVELLO il 11/01/1973, con Codice
Fiscale LLAGCR73A11H247V, residente a SANFRONT in Via Braide n.4, di professione
imprenditore edile, in qualità di proprietario dei terreni oggetto della presente convenzione,
coniugato in regime di separazione dei beni con-----

-

- **MIRETTI MILVA** nata a SALUZZO il 30/03/1972, con Codice Fiscale
MRTMLV72C70H727F, di professione lavoratrice dipendente, residente a SANFRONT, in
Via Braide n.4, in qualità di proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione;-----

-

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 e n.30 del 23/08/2011 e n.10 del 02/04/2012;

- i sigg. ALLIO GIANCARLO MARCELLO e MIRETTI MILVA, nel presente atto di seguito denominati “proponenti”, sono proprietari dei fabbricati e dei terreni descritti al catasto in mappa al Foglio 16, mappali n.1097, 1098, 1116, 1118 per complessivi **mq.2084** (di cui mq. 491,22 coperti da fabbricati) e per una volumetria di **1.605,25 mc.**, compresi nella zona agricola del P.R.G.C. vigente del Comune di Sanfront, meglio evidenziati nelle tavole di progetto;
- i fabbricati contraddistinti dai n.ri 1097 e 1098 del foglio 16 sono stati realizzati a seguito della licenza edilizia n.69 del 15.05.1970 e successiva concessione in sanatoria n°360 del 03.03.1989. Il fabbricato, contrassegnato con il n.1118 è stato edificato a seguito di licenza edilizia n.7/1968 del 29.07.1968, concessione edilizia n. 205/1972 del 22.07.1972 e successiva concessione in sanatoria n.226 del 10.01.1989.
Detti fabbricati attualmente risultano essere in precario stato di conservazione con problemi statici determinati dal deterioramento di parte delle murature in mattoni e calcestruzzo, edificati all’epoca per esigenze di allevamento e non suscettibili di altri usi.
- ai sensi dell’art.28 – punto C) Consistenza Edilizia - delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato, nell’area agricola è ammessa, con strumento urbanistico esecutivo (anche per i non coltivatori) la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o trasformabili all’uso residenziale, 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 – punto I) Ricomposizione Volumetrica – 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,

- per il recupero dei fabbricati di cui trattasi è stato proposto dal proprietario il richiesto Strumento Urbanistico Esecutivo (P.d.R.), a firma dell'Arch.GRANDE EVA di Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n.8793, costituito dai seguenti elaborati allegati alla relativa pratica (Pratica Edilizia n.43/2011) e da considerarsi parte integrante della presente convenzione:

- Tav. 1 – Schema di convenzione;
- Tav. 2 – Relazione Tecnica;
- Tav. 3 – Stralci cartografici;
- Tav. 4 – Stato di fatto;
- Tav. 5 – Opere in progetto;
- Tav. 6 – Verifiche Urbanistiche;
- Tav. 7 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 8 – Visure catastali;
- Tav. 9 – Documentazione fotografica;

- Che ai sensi dell'art.10 lettera I) delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale n.____ del _____ è stata approvata la delimitazione del comparto di intervento del P.d.R. in seguito all'espressione del parere favorevole della commissione urbanistica in data _____;

- Che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente sia la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del _____ che la commissione edilizia nella seduta del _____ alle seguenti condizioni:

nonché la commissione locale del Paesaggio, riunita nella seduta del _____, alle seguenti condizioni:

- Che ai sensi dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in conformità ai pareri delle commissioni urbanistica ed edilizia sopracitati, 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,
- Che nei termini previsti sono pervenute / non sono pervenute né osservazioni né proposte nel pubblico interesse né da parte di privati né di enti;
- Che in data _____ è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto l'area oggetto d'intervento è nella fascia compresa entro i 150 mt. da acque pubbliche ai sensi dell'art.142, lett.c) del D.Lgs. 42/2004 (torrente Albetta);-----
- Che il Piano di Recupero è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ dichiarata immediatamente eseguibile allegata al presente atto sotto la **lettera "A"**, la cui lettura viene omessa per espressa dispensa dei componenti;
- Che 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 _____;
- Che i Sigg. Proponenti con la firma della presente Convenzione confermano 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 i Proponenti:

PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;

1. ATTUAZIONE P.d.R.

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;

L'esecuzione di 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.).

Il P.d.R. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, in conformità alle modalità previste dal P.R.G.C. e ricordate in premessa, dell'area sita nel Comune di Sanfront rappresentata nella Tav.3, descritta a Catasto al Foglio 16, mappali n.1097, 1098, 1116, 1118, di superficie catastale di **mq. 2.084** con una ricomposizione volumetrica di fabbricati esistenti di **1.605,25 mc.** (in progetto mc. 1.366,53).

..... L'area suddetta, in base alle previsioni del P.d.R., risulta così suddivisa:

A) superficie coperta dai fabbricati: mq. 423,93.

B) aree da dismettere: mq. 146,00.

C) aree restanti di pertinenza di edifici a destinaz.residenz.: mq. 1.514,07

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 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 una superficie coperta massima di mq.423,93 con un rapporto di copertura del fabbricato rispetto al lotto inferiore ad 1/3 (art.28 – fabbricati residenziali - N.T.A. del P.R.G.C. approvato) al netto dell'area da dismettere a standards ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. sempre nel rispetto della volumetria complessiva di mc. 1.605,25 e con un'altezza che non potrà superare quella “media” in essere dei fabbricati all'intorno;

.....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, spazi per parcheggi Legge 122/89, ecc.).

.....Inoltre **tali variazioni non potranno modificare la parte relativa all'area da dismettere alla P.A.**, in caso contrario le stesse, se necessarie e se preventivamente concordate con la P.A., saranno oggetto di una variante al presente S.U.E..

.....E' fatto obbligo inoltre di prevedere la dotazione di **parcheggi pertinenziali** (Legge 122/89) che dovrà essere rigorosamente individuata sugli elaborati presentati per il rilascio dei singoli provvedimenti.

3. AREE A STANDARDS E MONETIZZAZIONI

Ai sensi dell'art.6 punto 1) delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato, la dotazione di servizi e spazi pubblici per gli insediamenti residenziali è fissata in 25 mq./abitante (l'indice volumetrico è di 90 mc. per ogni abitante ai sensi dell'art.20 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.).

L'area destinata a standards urbanistici, determinata con i criteri sopra menzionati, dovrà essere dismessa al Comune oppure monetizzata, quando non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e a condizione che a distanza utile esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico comunale, per ciò che concerne l'area agricola non è indicato alcun criterio sul quale basarsi per la

monetizzazione delle aree a standards, per cui, essendo l'intervento di natura residenziale, si ritiene di assimilare la zona al Centro Urbano per cui non potrà essere monetizzata e quindi dovrà essere dismessa almeno la superficie relativa ai parcheggi pubblici (fissata, ai sensi dell'art.21, comma 1 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. in 2,5 mq./abitante)

Quindi:

- volumetria abitativa in progetto: 1.358,92 mc.
- abitanti insediabili: $1.358,92 \text{ mc.} / 90 = 15,10$ abitanti
- area minima da dismettere destinata parcheggi: $\text{ab. } 15,10 \times 2,5 \text{ mq.} = 37,75 \text{ mq}$
- totale area a standard: $\text{ab.} 15,10 \times 25 \text{ mq.} = 377,50 \text{ mq.}$

Vista la localizzazione dell'intervento non è prevista la totale cessione delle aree a standard per cui il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a monetizzare tali aree non reperite all'interno della superficie territoriale e più precisamente:

- totale area a standard: $\text{ab.} 15,20 \times 25 \text{ mq.} = 377,50 \text{ mq.}$
- area proposta in dismissione = 146,00 mq
- superficie rimanente da monetizzare = $377,50. - 146,00 \text{ mq} = 231,50 \text{ mq}$

Il valore totale della monetizzazione di tali aree risulterà quindi di **Euro 1.389,00** (Euro milletrecentottantanove/00) derivante dall'applicazione del valore unitario delle aree in zona agricola stabilito pari a €/mq. 6,00 alla superficie da monetizzare (231,50 mq.)

L'importo suddetto sarà versato in seguito all'approvazione del Piano di Recupero e comunque prima del rilascio di qualsiasi provvedimento edilizio richiesto dalla committenza e, considerato che l'importo unitario utilizzato per il calcolo è quello vigente alla data di deposito della richiesta di approvazione del Piano di Recupero (20/09/2011), tale somma dovrà essere **versata entro il 30/09/2012**, come previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 02/04/2012, in caso contrario verrà ricalcolata in base agli importi unitari vigenti alla data del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi.

Il proponente si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a dismettere gratuitamente al Comune di Sanfront le aree di cui sopra per una superficie totale di mq.146,00.

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella Tav.6 e saranno riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, da allegarsi all'atto pubblico di dismissione delle aree, il tutto con spese a carico del proponente (necessario per il rilascio dei certificati di agibilità/abitabilità degli immobili).

La dismissione al Comune di Sanfront delle aree avverrà quando il Comune lo riterrà necessario ed a semplice richiesta dello stesso.

É inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

In dette aree non dovranno porsi barriere, scritte o sistemi che limitino anche parzialmente la libera circolazione di persone o di mezzi, se non previste dalla Pubblica Amministrazione.

A dismissione avvenuta, potranno comunque essere svincolate la polizze fideiussorie, anche nel caso in cui il Comune non si faccia carico della gestione delle aree.

Riassumendo, per quanto riguarda le superfici a standard risulterà:

- Superfici da dismettere in progetto:	mq. 146,00
- Superfici da monetizzare:	mq. 231,50
- Totale superfici a standards:	mq. 377,50

4. 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 (suddiviso in base alle diverse destinazioni), alla data di deposito della richiesta di approvazione del Piano di Recupero (20/09/2011) a condizione che **siano versati entro il 30/09/2012**, come previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 02/04/2012, in caso contrario verranno ricalcolati in base agli importi unitari vigenti alla data del rilascio

dei singoli provvedimenti edilizi.

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 alla data di deposito della richiesta di approvazione del Piano di Recupero (20/09/2011) a condizione che **sia versato entro il 30/09/2012**, come previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 02/04/2012, in caso contrario verranno ricalcolati in base agli importi unitari vigenti alla data del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi.

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, rilasciate in conformità al piano convenzionato.

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 abitabilità e/o agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., né procederà allo svincolo delle fidejussioni, se non quando il proponente, o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla dismissione delle aree.

.....In particolare, al fine del rilascio del primo certificato richiesto di agibilità, dovrà essere allegata la ricevuta del pagamento relativo agli standards urbanistici da monetizzare

e quantificati all'art.3 e sarà inoltre necessaria la dismissione delle aree a standard alla P.A. a mezzo di atto notarile.

9. GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, in relazione al disposto del n.2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/1977, ha costituito per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalle seguenti fideiussioni:

- fideiussione bancaria/assicurativa della _____ in data _____ dell'importo di € **876.00** a garanzia della cessione dell'area.

(allegata al presente atto sotto la lettera "B")

Resta stabilito, anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente che il Comune non procederà allo svincolo della fideiussione, se non quando dal proponente o chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla dismissione delle aree.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Sanfront a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

10. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate e/o degli immobili, in tutto o in parte, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune e dovrà dare notizia al Comune del trasferimento effettuato entro **10 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 e il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri succitati, 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.

I proprietari delle aree ed i loro successori ad aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

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.

11. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare e per i frazionamenti necessari per la cessione dell'area da dismettere al Comune, saranno a totale carico del proponente.

All' uopo viene chiesto il trattamento fiscale più favorevole.

12. 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.

13. 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, legge 28 gennaio 1977 n° 10 e alla Legge Regionale 56/77 e smi

14. VALORE

Il valore a fini fiscali della presente convenzione è da intendersi in **Euro 15.119,60.**

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

Occupi n. ____ pagine.
