fabioscalzo
ARCHITETTO
Via Ormea n°71 10126 | Torino
SCLFBA86C19A479I | p.iva 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it| iscr.OAT 8943
sclarchitetto@gmail.com | 3489335235

COMUNE DI BARGE

PROVINCIA DI CUNEO

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA (Ai sensi dell'art. 6-a delle N.T.A. e dell'art.30 della legge n. 457 del 1978)

Intervento:

Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale e di area pertinenziale

Indirizzo:

Via Peano 7-9, Barge (CN)

Intestatari:

Depetris Mauro
C.F. DPTMRA72L24A660I
Via Soleabò 3, Barge (CN)

Salvai Patrizia Margherita
C.F. SLVPRZ75P55H727L
Via Molino Colombini 30, Pinerolo (TO)

Boero Silvana
C.F. BROSVN59T59H852L
Via Civallero 19, Envie (CN)

Tecnico incaricato:

ARCH. SCALZO FABIO
Via Ormea n°71 10126, Torino
C.F. SCLFBA86C19A479I
P.IVA 10867080011
pec: f.scalzo@architettitorinopec.it

EL. 11

PREMESSO

- Che il signor Depetris Mauro, C.F. DPTMRA72L24A660I, residente in via Soleabò 3 a Barge (CN), e la signora Salvai Patrizia Margherita, C.F. SLVPRZ75P55H727L, residente in via Molino Colombini 30 a Pinerolo (TO), sono proprietari del lotto e dell'immobile censiti al Catasto al **foglio 61, particella 284, sub.6 cat.A/4** per complessivi mq.87 di superficie catastale;

- Che il signor Depetris Mauro, C.F. DPTMRA72L24A660I, residente in via Soleabò 3 a Barge (CN), e Salvai Patrizia Margherita, C.F. SLVPRZ75P55H727L, residente in via Molino Colombini 30 a Pinerolo (TO), sono proprietari dell'immobile censito al Catasto al **foglio 61, particella 283 sub 10 cat. C/2** per complessivi mq.28 di superficie catastale;

- Che la signora Boero Silvana, C.F. BROSVN59T59H852L, residente in via Civallero 19 a Envie (CN), è proprietaria del lotto e degli immobili censiti al Catasto al **foglio 61, part. 284, sub. 7 e 8 cat. A/4** e indicati negli elaborati di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 221 di superficie catastale;

Che il signor Depetris Mauro, C.F. DPTMRA72L24A660I, residente in via Soleabò 3 a Barge (CN), è proprietario del lotto e dei manufatti censiti al Catasto al **foglio 61, part. 285, sub. 1 cat. b.c.n.c, sub 3 cat. C/7 e sub 4 cat. C/2** e indicati negli elaborati di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 103 di superficie catastale;

- che le suddette aree, risultano classificate come "aree di completamento comprese nel centro urbano", art. 15, comma 6 del P.R.G. del Comune di Barge, approvato con delibera num.46 del 30/09/2010 e successive varianti;

- che il progetto di piano di recupero si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. e successive varianti;

- che per la riutilizzazione e riqualificazioni degli immobili di cui trattasi, detto progetto di piano di recupero è stato predisposto a firma dell'Arch. Scalzo Fabio, iscr. OAT 8943, con studio in via Ormea n.71 a Torino, secondo i disposti dell'art. 45 della legge regionale 56/77 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- **EL.01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**
- **EL.02 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **EL.03 - ESTRATTO P.R.G.C. E N.T.A.**
- **EL.04 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **EL.05 - TAV.01 - STATO DI FATTO**
- **EL.06 - TAV.02 - STATO DI PROGETTO**

  TAV.02bis – RENDER GRAFICI

  TAV.03 – SCHEMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

  TAV.04 – SCHEMA OPERE A SCOMPUTO
- **EL.07 - TAV.03 - STATO DI COMPARAZIONE**
- **EL.08 - TAV.04 - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI E VERIFICHE URBANISTICHE**

  TAV.05 - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI E VERIFICHE URBANISTICHE
- **EL.09 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- **EL.10 – PROSPETTO CALCOLO ONERI CONCESSORI**
- **EL.10bis – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A SCOMPUTO**
- **EL.11 - BOZZA CONVENZIONE**
- **EL.12 - DICHIARAZIONE VAS**

- che sul progetto di piano di recupero si è espressa favorevolmente la Commissione igienico-edilizia, come da parere emesso nella seduta del …… (con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione);

- che il piano di recupero è stato adottato con deliberazione della giunta comunale n. ……. del ……

- che è stato pubblicato sul sito informatico del comune per trenta giorni consecutivi (dal ……. al ……) durante i quali, entro i successivi trenta giorni (dal …… al ……) sono pervenute/non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse. Nello stesso periodo il piano di recupero è stato altresì esposto in pubblica visione;

- che la giunta comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, ha controdedotto alle osservazioni con la deliberazione n. ..... del ..... di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche, previa acquisizione del parere motivato relativo al processo di VAS;

- che il piano di recupero ha assunto efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della
- deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge in data ..... Il piano è stato altresì
- pubblicato sul sito informatico del comune e una copia della deliberazione della giunta comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è stata trasmessa per conoscenza alla Regione entro trenta giorni, e cioè in data .....;

- (che sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto / in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione) (che non sono pervenute osservazioni e proposte);

- che Depetris Mauro, Salvai Patrizia Margherita e Boero Silvana hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni convenuti nella seguente convenzione; (art. 45 l.r. n. 56/1977);

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nell'Ufficio Segreteria del Comune di Barge, tra il Sindaco del Comune di Barge Beccaria Ivo, e i signori Depetris Mauro, Salvai Patrizia Margherita e Boero Silvana, nel seguente atto in seguito denominati i "proponenti".

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i “proponenti”:

1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

2) l'attuazione di progetto di piano di recupero, sul terreno sito in Comune Barge, descritto negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio comunale ..... avverrà in conformità delle norme del P.R.G.C. Vigente, delle norme della presente convenzione, secondo gli elaborati del Piano di Recupero stesso che fanno parte integrante e sostanziale del seguente atto, allegati sotto lettera ..... i quali elaborati costituiscono semplice precisazioni alle prescrizioni del .....

3) Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia

Il piano di recupero ha per oggetto la riutilizzazione edilizia degli immobili siti nel Comune di Barge, descritta negli elaborati di piano, a Catasto al Foglio 61, part.284, sub. 6-7-8 e foglio 61, part. 285, sub.1-3-4, di superficie catastale complessiva di mq. 411, secondo le modalità previste dal piano di recupero e ricordate in premessa.

Il piano di recupero prevede la riutilizzazione edilizia degli immobili anzidetti secondo le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore Generale e riportate nell'elaborato 03.
Precisamente, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione: all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
    - esercizi di vicinato;
    - attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq;
    - attività artigianali di servizio alla residenza;
    - attività professionali, finanziarie, amministrative;
    - attività ricettive, ricreative, culturali;
    - attrezzature pubbliche

Le destinazioni d'uso anzi dette non possono essere modificate per tutta la durata della seguente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.
I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Situazione attuale

La superficie fondiaria del lotto 1 è di mq. 251,27
La superficie fondiaria del lotto 2 è di mq. 163,23
La superficie coperta (Sc) del lotto 1 è di mq 187,40
La superficie coperta (Sc) del lotto 1 è di mq 136,71
Il rapporto di copertura (Rc) è 1,00
L'indice di densità territoriale (It) è di 1,00 mc/mq
L'indice di densità fondiaria (If) è di 0,70 mq/mq

La superficie lorda di pavimento (Slp) dello stato di fatto è di è di mq. 307.67
La superficie utile abitabile (SUA) dello stato di fatto è di mq 171.48,

Il volume abitabile esistente è di mc 650,42.

Situazione di progetto

La superficie lorda di pavimento (Slp) dello stato di progetto è di è di mq. 337,72
La superficie utile abitabile (SUA) dello stato di progetto è di mq 216,71.
Il volume abitabile in progetto è di mc 1012,64 mc

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici del piano.

4) Cessione aree private comprese nel P.R.G.C.
Il piano di recupero non include aree da cedere.

5) Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51, n.1 e n.2, l.r. 56/1977
Il piano di recupero non include aree per urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto non risultano aree da cedere.

6) Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
I proponenti si obbligano, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno verificati dal Comune, contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sostitutiva del P.D.C. con riferimento al combinato disposto dell'art.51 (commi 2 e 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
L'importo autodeterminato nelle modalità prescritte dal Comune ammonta complessivamente ad Euro **3'618,12.**

7) Opere di urbanizzazione a scomputo oneri
A scomputo degli oneri di urbanizzazione, il proponente si impegna a realizzare a proprie spese quanto segue:

- Gli scavi necessari ad intercettare la rete fognaria da Via Peano 7 a Via Carle Costanzo;
- Gli scavi necessari ad i nuovi allacci alle due proprietà ubicate in Via Peano n°7 e n°9;
- La rimozione e smaltimento delle tubazioni esistenti;

- La sola posa delle nuove tubazioni, pozzetti, chiusini e quanto necessario all'adeguamento della rete fognaria precisando che il materiale verrà fornito direttamente dal Comune di Barge;
- La sola posa di eventuali sottoservizi precisando che il materiale verrà fornito direttamente dal Comune di Barge;
- La realizzazione del manto in asfalto nella zona interessata dagli scavi, da Via Peano 7 a Via Carle Costanzo;

Il proponente non avrà ulteriori costi ed oneri relativi agli allacci, chiusure stradali ed occupazioni di suolo pubblico.

Inoltre, si precisa che, qualora si ritenga opportuno sostituire le tubazioni della linea dell'acquedotto, tali opere saranno a carico del gestore dell'acquedotto.

Il progetto delle opere sopracitate è descritto nell'allegato ELABORATO 06 – TAV.04. per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il proponente dovrà sottostare.
I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati e il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato.

8) Garanzie finanziarie

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proponenti come quadro economico,
comprendente IVA e spese tecniche, ammonta ad Euro.
A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria,
bancaria o di primaria compagnia di assicurazione, per un importo pari a quello previsto, con polizza
fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da cadenza incondizionata fino al _____.
Tale garanzia dovrà essere altresì integrata qualora in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere
di urbanizzazione l'importo di tali opere dovesse risultare maggiore di quello preventivato con il progetto
preliminare delle stesse opere.
La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

9) Termini di esecuzione

Il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a richiedere, entro 5 anni dall'approvazione del presente Piano di Recupero, il titolo abilitativo per la realizzazione del primo lotto, e ad eseguire le opere di cui al precedente art. 6 e l'intervento di ristrutturazione prima della richiesta del certificato di agibilità, nei termini di validità dell'autorizzazione e comunque entro tre anni dall'inizio dei lavori del primo permesso rilasciato, salvo ritardi non imputabili al soggetto proponente.

10) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977, n. 10.
Resta inteso che il contributo a carico del richiedente e per tanto la determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione del P.d.C. o della SCIA sostitutiva. Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

10) Monetizzazione delle aree da cedere

~~Dal calcolo degli standard urbanistici l'area in cessione …~~
~~Nell'impossibilità di reperire aree da cedere per spazi pubblici, così come previsto dalla Norma di P.R.G.C., il proponente intende monetizzare le stesse, secondo quanto stabilito dal Comune. Dalle tabelle attualmente vigenti risulta un importo di monetizzazione delle aree da cedere in Euro~~

11) Valutazione ambientale Strategica

I proponenti si obbligano a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione dei progetti sottoposti a procedura di V.I.A. In caso contrario si dovrà procedere in materia di Valutazione Ambientale Strategica prevista dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 (disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 - Tutela ed uso del suolo).

12) Trasferimento degli obblighi

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi della presente convenzione, il proponente e i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli eventuali nuovi acquirenti degli immobili.
I nuovi proprietari ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere previste nel piano di recupero, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

13) Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, 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.

15) Rinuncia ad ipoteca legale

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

16) Rinnovo 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 n. 56/1977 e successive modifiche ed interazioni.

.....

.....

.....

(firme)