

*COMUNE DI LA MORRA*  
*PIANO DI RECUPERO*  
*Frazione Rivalta – Borgo Garassini 67*  
*Foglio 3 mappale 1622*

COMMITTENTE:

BERRUTTI Silvio – Frazione Rivalta – Borgo Garassini 67/A – LA MORRA

PROGETTO:

Arch. DARIO CAVALLOTTO - via Roma 58 – Calamandrana (AT)

OGGETTO: PROGETTO – SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA: OTTOBRE 2013

IL TECNICO:

## **PIANO DI RECUPERO**

da stipularsi ai sensi degli artt.39 e 41bis  
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977  
e successive modificazioni ed integrazioni

### **Repubblica Italiana Comune di La Morra (CN)**

Schema della Convenzione da stipularsi tra:

- 1) Il **Comune di La Morra** da una parte, quale Ente \_\_\_\_\_
- 2) I **Sig.ri**\_\_\_\_\_.

### **PREMESSO**

- 1) che il Comune di La Morra è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive modifiche;
- 2) che l'area interessata dal presente Piano di Recupero risulta classificata come Aree residenziali di antica formazione (RR4) disciplinata dall'art. 37 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) che il Sig Berrutti Silvio è proprietario del terreno indicato nella Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto ed individuato catastalmente al Foglio 3 mappali n°1622 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 2063, compresi nelle Aree residenziali di antica formazione (RR4) del vigente P.R.G.C.;
- 4) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano di Recupero, a firma dell'Arch Dario Cavallotto con studio in Calamandrana (AT) Via Roma 58, secondo i disposti degli art. 39 e 41 bis della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_, prot. n.\_\_\_\_\_

<b>ELABORATI</b>
<b>Relazione Tecnico-illustrativa</b>
<b>TAV. 1 SITUAZIONE ESISTENTE</b>
<b>TAV. 2 PROGETTO – planimetrie, prospetti e sezioni</b>
<b>TAV. 3 PROGETTO – piante</b>
<b>TAV. 4 PROGETTO – allacciamenti, aree, rendering</b>
<b>Schema di convenzione</b>
<b>Valutazione ambientale strategica</b>

- 5) la proposta di Piano di Recupero di cui trattasi è stata presentata in data \_\_\_\_\_;
- 6) che il Consiglio Comunale con provvedimento n. \_\_ del \_\_\_\_\_ adottava il Piano di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi;

- 7) che sono pervenute osservazioni e proposte al P.d.R.. recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione; oppure [che non sono pervenute osservazioni e proposte;]
- 8) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva il \_\_\_\_\_ si approvava il P.d.R.. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) che il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di La Morra ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 10) che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

*TUTTO CIO' PREMESSO*

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in una sala del Palazzo Civico, tra il Sig. \_\_\_\_\_ il quale interviene quale \_\_\_\_\_ rappresentante del Comune di La Morra;

e il/i Signor/i

\_\_\_\_\_ già citato/i nella premessa del presente Atto, in seguito denominato/i "il proponente";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione

*SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE*

Articolo 1

ATTUAZIONE del PROGETTO di PIANO di RECUPERO

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità alla legislazione vigente, alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), ed alle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, che costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G. vigente e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine di validità del Piano di Recupero e cioè 10 anni dall'avvenuta pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione del presente P.d.R., fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.d.R.. 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.

L'area complessiva del P.d.R.. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e

dell'aspetto compositivo proposto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

Inoltre, dovrà essere nominato, ai sensi della legislazione vigente, un Direttore unico dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

<p>Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE</p>
--

Il Piano di Recupero – P.d.R .- ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di La Morra, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 2063 , contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 3 mappale n°1622:

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 02 – Planimetria generale e conteggi urbanistici:

aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria	mq.	562.25
area oggetto di monetizzazione	mq.	241.97
area in cessione	mq.	320.28

Nell'area di cui sopra è prevista la realizzazione di n. 1 edificio per un volume lordo di circa 2023.7 mc. (massimo volume realizzabile 2063 mc.) a destinazione residenziale e/o destinazione assimilata non nociva;

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate, le dimensioni dell'edificio e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.d.R..

Il progetto dell'edificio, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.d.R., al momento della presentazione della domanda dei titoli abilitativi, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.d.R..

Articolo 3  
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle  
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA  
(di cui all'art. 51, Comma 1, Legge Regionale n^ 56/1977)

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di La Morra - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificato dall'art.4

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 3, parte del mappale 1622 per una superficie pari a complessivi mq 320.28.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di La Morra, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ redatto dall' Arch./Ing./Geom \_\_\_\_\_, meglio individuate nella tavola n. 4 degli elaborati relativi al Piano di Recupero;

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono liberi da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € \_\_\_\_\_.

I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

I cedenti dichiarano altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico dei proponenti.

Articolo 4  
ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di La Morra, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a

corrispondere al Comune di La Morra la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) calcolata in riferimento alle vigenti normative approvate con Deliberazione della Giunta Comunale.

I suddetti contributi dovranno essere versati al rilascio del/dei titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi residenziali previsti dal P.d.R..

All'atto del rilascio del Titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

<p>Articolo 5 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA</p>
---

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di La Morra, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di La Morra la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) calcolata in riferimento alle vigenti normative approvate con Deliberazione della Giunta Comunale.

I suddetti contributi dovranno essere versati al rilascio del/dei titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi residenziali previsti dal P.d.R..

<p>Articolo 6 CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</p>
---

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

I suddetti contributi dovranno essere versati al rilascio del/dei titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi residenziali previsti dal P.d.R..

E' ammessa, su richiesta dell'interessato, la rateazione del pagamento che dovrà avvenire con le modalità stabilite dal "Regolamento comunale degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni"; la rateazione suddetta è subordinata alla presentazione di idonea garanzia fideiussoria.

Articolo 7  
MONETIZZAZIONE delle aree per STANDARDS URBANISTICI non dismesse

Le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici sono definite in base a quanto stabilito dall'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 N° 56 e s.m.i., e sono quantificate in base al volume residenziale del fabbricato in progetto

Per la dotazione delle aree suddette, si dovrà provvedere nel modo seguente:

Mediante dismissione gratuita al Comune, della porzione del mappale censito al f. 3 part. 1622 meglio identificata negli elaborati progettuali, di superficie pari a 320.28 mq. da sistemarsi, con oneri a carico dei proponenti;

Mediante monetizzazione della superficie non dismessa né asservita, corrispondente a complessivi mq. 241.97 (volume residenziale in progetto / 90 x 25 mq. per abitante teorico a cui dovranno essere dedotti gli 320.28 mq. dismessi) da effettuarsi con le modalità stabilite dall'apposito regolamento comunale e con l'applicazione delle tariffe unitarie in vigore nel momento in cui viene effettuata la monetizzazione.

La monetizzazione di cui sopra, che comporta il versamento al Comune della somma di euro \_\_\_\_\_, dovrà essere effettuata al rilascio dei Titoli abilitativi alla realizzazione relativi agli interventi previsti dal P.d.R.

Articolo 8  
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE dei  
PROPONENTI delle AREE CEDUTE

Il Comune di La Morra, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti l'utilizzazione temporanea delle aree da cedere al Comune cui le stesse sono destinate ai sensi dell'art. 3, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Resta inteso che fino al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e la definitiva cessione al Comune delle opere stesse, il possesso reale delle aree da cedersi e la relativa manutenzione, rimarrà dei proponenti, i quali saranno responsabili dell'uso delle stesse, che saranno utilizzate esclusivamente dagli stessi o dagli aventi causa che si assumono ogni responsabilità in merito.

Il Comune di La Morra resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

Articolo 9  
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del d.p.r. 380/2001 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 10  
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltreché all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo di riferimento.

Articolo 11  
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano all'alienazione delle aree e dei fabbricati interessati dal Piano di recupero, o di parte di esse, gli stessi saranno obbligati a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, 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, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.d.R. e dei competenti oneri sopra riferiti, i proponenti, o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola

dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 12  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 - comma 2° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Articolo 13  
SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire al Comune di La Morra n. 2 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Legale - Ufficio Contratti e la seconda in carta semplice per il Servizio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica ed Edilizia Privata.

Articolo 14  
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Il/I proponente/i dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competeregli in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 15  
RINVIO a NORME LEGISLATIVE

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 17.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 06.06.2001, n.380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Per il Comune di La Morra

Il Proponente