

SCHEMA DI CONVEZIONE

- 1) Il comune di CENTALLO da un parte quale Ente Programmatore del Territorio Comunale

E

- 2) AMBROGIO SILVANO nato a Centallo il 06/08/1946 c.f. MBR SVN 46M06 C466S residente in CUNEO via Leutrum n.3 e
- 3) AMBROGIO CARLA nata a Centallo il 24/10/1952 c.f. MBR CRL 52R64 C4660 residente in TORINO Corso Brunelleschi n. 91/B

PREMESSO

- che il Comune di Centallo è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC) approvato dalla Giunta Regionale in data 10.04.1990 con delibera n.98-36911 e Variante Parziale n.1/2019 (ai sensi del 5° comma art.17, L.R. 56/77 e succ.mod.ed int.) approvata con D.c. n.6 del 07.05.2020;
- che le opere in oggetto del presente Piano di Recupero per complessivi mc. 5.314,56 (cinquemilatrecentoquattordici/56) esistenti risultano classificate dal suddetto Piano Regolatore quale zona compresi in area 01RS01 del P.R.G.C con le destinazioni d'uso ammesse dal citato vigente P.R.G. e normate dall'art. 19 delle Norme di Attuazione;
- che il progetto di Piano di Recupero, pur non essendo imposto da specifica normativa di P.R.G.C. è stato proposto dai sig.

AMBROGIO SILVANO ed AMBROGIO CARLA al fine di consentire alla
civica Amministrazione di controllare e garantire un più ordinato
sviluppo dell'intervento effettuato sulla base delle vigenti
normative del Comune di Centallo ed in conformità della Legge 56/77
e successive modificazioni ed integrazioni ed alla legge Nazionale
457/1978;

- che per il recupero ad uso residenziale degli edifici e delle
aree di cui trattasi è stato predisposto progetto di Piano di
Recupero a firma congiunta dell'Arch. Luca Damiano con studio in
Bernezzo (CN) Via C.Colombo n.5 (codice fiscale DMN LCU 70T18 D205R)
e del geom. Umberto Lamberti con studio in Centallo Largo Vico
n. 4 (codice fiscale LMB MRT 67P16D205N), componente dello Studio
Tecnico Associato "LAMBERTI BISIO SAMPO'" di Lamberti geom.
Umberto, Bisio geom. Tiziana e Sampo' geom. Sara, ciascuno per le
proprie competenze, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R.
n. 56/77 e dell'art. 28 e segg. della Legge Nazionale 457/78;
tale piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Bozza dello schema di convenzione;
- Relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- Tav. 1 - Inquadramento generale
- Tav. 2.A - Situazione attuale Blocco A: piante, sezioni, prospetti

- Tav. 2.C - Situazione attuale Blocco C: piante, sezioni, prospetti

- Tav. 3.1 - Situazione futura: Piante

- Tav. 3.2 - Situazione futura: Sezioni

- Tav. 3.3 - Situazione futura: Prospetti

- Tav. 4.1 - Situazione comparativa: Piante

- Tav. 4.2 - Situazione comparativa: Sezioni e prospetti

- Tav. 5.1 - Dimostrazione volumi: Situazione attuale

- Tav. 5.2 - Dimostrazione volumi: Situazione futura

- Tav. 6 - Piano quotato

- Tav. 7 - Urbanizzazioni

- che il progetto di Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato, tramite sportello unico dell'edilizia del Comune di Centallo in data _____ al protocollo generale con il n. _____; e che la commissione Urbanistica si è espressa favorevolmente nella seduta delcon verbale n.....

- che il Responsabile del Servizio Tecnico, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del Piano di Recupero e del relativo schema di convenzione decideva l'accoglimento della pratica i cui elaborati

sono stati regolarmente depositati presso la Segreteria Comunale e applicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi;

- che, i sigg. Ambrogio Silvano ed Ambrogio Carla, hanno dichiarato di assumere tutti gli impegni riportati nella presente convenzione;

- che i sigg. AMBROGIO SILVANO ed AMBROGIO CARLA sono comproprietari dei fabbricati urbani censiti in catasto fabbricati al F. 19 mappali 170 sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-18-19-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 insistenti sul terreno individuato al catasto terreni in mappa al F. 19 N. 170 della superficie complessiva di mq. 2419 (duemilaquattrocentodiciannove/00) il tutto ricompreso nella zona "01RS01" del vigente P.R.G.C. ed a essi pervenuti in forza di successione di Ambrogio Giuseppe deceduto il 12/06/1998 denuncia di successione registrata a Fossano il 12/12/1998 al n.37 volume 329 e successione di Ambrogio Battista deceduto il _____ denuncia di successione registrata a _____ il _____ al n. __ volume ____

tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

- dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto il recupero ad uso residenziale e commerciale a mezzo di Piano di Recupero dei fabbricati esistenti e relativa area di pertinenza siti nel Comune di Centallo, come descritto nelle tavole di disegno allegato al suddetto "Piano" censito al catasto fabbricati al F. 19 mappali n. 170 sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-18-19-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 nonché al catasto terreni con il mappale 170 di complessivi mq.2419 (duemilaquattrocentodiciannove/00).

Articolo 2

ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

La realizzazione del Piano di Recupero, relativamente ai fabbricati anzi indicati ed al terreno pertinenziale, siti nel comune di Centallo, tra via Crispi, Largo Vico e via Ospedale, descritti nelle tavole grafiche allegate al Piano di Recupero medesimo avverrà entro il termine di anni cinque a partire dall'esecutività della convenzione in oggetto ed in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e nelle norme della presente convenzione, nonché secondo agli elaborati del Piano stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e che sono

stati redatti in conformità alle prescrizioni del P.R.G.C..

Le domande di permesso di costruire dovranno essere presentate entro due anni dalla stipula della convenzione.

Eventuali modifiche o varianti interne o planimetriche, ritenute necessarie sia dalla parte proponente sia dalla Civica Amministrazione, in sede di progettazione dell'edificio per l'ottenimento del permesso di costruire e successive varianti non dovranno andare ad alterare i principi ed i criteri informativi del presente Piano di Recupero e non dovranno provocare modifiche alla presente convenzione.

La parte proponente si riserva la facoltà di richiedere uno o più permessi a costruire per l'intervento programmato nel presente piano di recupero.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE E FABBRICATI

Il Piano di Recupero di che trattasi prevede il "recupero", senza aumento della volumetria esistente, degli edifici destinati in parte a residenza ed in parte a attività commerciali, oltre che locali accessori secondo le destinazioni e gli interventi individuati dalle tavole di progetto qui sintetizzate.

Per quanto attiene i dettagli della volumetria esistente e di progetto si fa integrale riferimento alle planimetrie ed ai

conteggi (TAV. 5.1 - 5.2 depositati in Comune di Centallo ed ai quali si fa riferimento senza allegazioni).

La volumetria, allo stato attuale, dei fabbricati esistenti, sia della parte residenziale che della parte non residenziale totalmente da recuperare, è pari a mc. 5.314,56 (cinquemilatrecentoquattordici,56) così come la volumetria del progetto a recupero avvenuto, risulterà pari a mc. 5.119,02 (cinquemilacentodiciannove,02) pertanto senza incremento di volume alcuno.

In sede di progettazione definitiva e di presentazione del progetto di costruzione per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, come pure in occasione di eventuali varianti in corso d'opera, il volume di cui al capoverso precedente potrà subire variazioni senza mai superare la volumetria dello stato attuale (mc 5.314,56), fermo restando sagome e prospetti.

Le aree a parcheggio per uso a servizio del complesso residenziale, come pure le autorimesse private, dovranno essere realizzate come proposte nella tavola n. 3.1.

Le destinazioni d'uso previste dal presente Piano di Recupero di norma non potranno essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque entro e non oltre tale termine. Eventuali modifiche, sempre che le stesse consentano una miglior

attuazione delle previsioni del progetto e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle prescrizioni del vigente P.R.G. potranno essere apportate con il preventivo consenso del Comune di Centallo. Anche in tale ipotesi non sarà necessario apportare modifiche alla presente convenzione per cui sarà sufficiente il rilascio di semplice provvedimento autorizzativo.

Le caratteristiche distributive, gli interventi di recupero strutturali e tecnologici e tutti gli elementi relativi al progetto definitivo saranno eventualmente ed ulteriormente definiti dalla proprietà degli immobili, dopo l'approvazione del presente Piano di Recupero, nel momento della presentazione della domanda del permesso a costruire.

Articolo 4

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La parte proponente si impegna al versamento dell'ammontare comprensivo degli Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie, secondo le tariffe in vigore, al momento del rilascio del permesso a costruire.

Articolo 5

CESSIONE GRATUITA DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non essendo prevista, nell'area oggetto di intervento alcuna opera di cui all'art. 1 della legge regionale n. 56/77, ivi comprese le

aree a parcheggio di uso pubblico, nessun obbligo compete ai proponenti sulla dimissione di aree. In sostituzione della dimissione i medesimi provvederanno alla "monetizzazione" di tutte le aree, previste per gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della legge 56/77 (mq. 15 (quindici) per abitante insediabile di cui 12,50 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici), da pagarsi prima del ritiro del permesso di costruire o in forma rateale come previsto dalla vigente legge.

L'importo della monetizzazione sarà quindi pari ad Euro -----,00 (----- zero zero) così determinati:

- abitanti teorici insediabili:

Blocco A : volume residenziale futuro -volume residenziale attuale
= 2.275,66 mc -1.451,08 mc = + 824,58 mc

Blocco C : volume residenziale futuro -volume residenziale attuale
= 1.180,63 mc - 1.472,89 mc = - 292,26 mc

Aumento volume residenziale (mc. 824,58 - mc. 292,26 = mc. 532,32)

- aumento abitanti teorici insediabili = 532,32:90 mc/ab = 5,91

(cinque virgola novantuno) abitanti;

- superficie da monetizzare: ab. 5,91 x 15 mq. = mq. 88,65

(ottantotto virgola sessantacinque) arrotondati a mq. 89

(ottantanove).

Articolo 6

TEMPI DI ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE E TERMINI

Il Comune dichiarerà, in danno della parte proponente la decadenza della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) - mancato rispetto del termine fissato per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) - rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- c) - mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, delle fideiussioni di cui all'art. 8;
- d) - mancato adempimento degli obblighi fiscali e finanziari nascenti dalla presente convenzione;
- e) - mancato inserimento, da parte della proprietà proponente, delle clausole di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 14 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;
- f) - 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 alla parte proponente 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.

La presente convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi dall'approvazione.

Le domande di permesso di costruire dovranno essere presentate entro due anni dalla data della stipula della convenzione.

Articolo 7

AGGIORNAMENTO COSTI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe al momento del rilascio di ogni permesso a costruire.

Articolo 8

GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla parte proponente con la presente convenzione, ed in relazione a quanto disposto al punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/77, la parte proponente stessa ha costituito, per sè e per loro aventi diritto a qualsiasi titolo, cauzione fideiussoria della Banca Alpi Marittime filiale di CENTALLO a garanzia del versamento della monetizzazione di cui

agli artt. 4 e 5 per Euro _____ (_____
virgola _____)

e ciò in quanto gli oneri di urbanizzazione verranno corrisposti
prima del rilascio del permesso di costruire.

Si da atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli
adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere
la specifica clausola che impegna l'Istituto Fideiussore a
soddisfare le obbligazioni, a semplice richiesta del Comune, con
esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del
Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Articolo 9

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al costo di
costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui
all'art. 6 comma 1-2-3 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 s.m.i..

Resta inteso che il contributo è a carico della parte proponente,
successori ed aventi causa i permessi a costruire ed ogni
determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni
vigenti all'atto della domanda dei permessi di costruire stessi.

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

Articolo 10

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

La parte proponente, qualora intenda procedere all'alienazione anche parziale sia dell'area che dell'edificio intero e/o frazionato interessati dal Piano di Recupero, è obbligata a far mettere a carico degli eventuali acquirenti (e/o degli aventi causa futuri), 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 darne notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro 10 (dieci) giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di trasferimento parziale dell'immobile, e di conseguenza dei relativi oneri di cui sopra, la parte proponente 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 Codice Civile.

La parte proponente 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

TRASCRIZIONI E SPESE

Tutte le spese relativi e conseguenti alla presente convenzione, di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Centallo, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei pubblici registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.6.1943 n. 666 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 12

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale che potesse eventualmente a lei competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

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 rispettivamente uno dal Comune di Centallo, un secondo dalla parte proponente ed il terzo di comune

accordo tra le parti o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 14

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali od ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge Urbanistica n. 1150 del 18 agosto 1942; alla legge n. 10 del 28 ottobre 1977 ed alla legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.