

COMUNE di FOSSANO

Provincia di Cuneo

O G G E T T O

PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN C.SO TRENTO N.
13, NELL'AREA INDIVIDUATA ALL'ART. 47 DELLE
N.T.A. (TESSUTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA),
COMPARTO NUMERO "6 BIS CORSO TRENTO".
CATASTO TERRENI: FG. 145 MAPP. 129 e 160

TAVOLA
REL.5

SITUAZIONE DI PROGETTO

- BOZZA DI CONVENZIONE

DATA: 29/03/2023

RICHIEDENTE

INTEGRAZIONE

.....
firma

PROGETTISTI

STUDIO TECNICO

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

Tel. 0172-62658 fax 0172-63681

racca.geo@studioraccazanusso.net

Piazza Beppe Manfredi n.2

12045 - Fossano (CN)

RACCA geom. Alessandro

RACCA arch. Eleonora

La proprietà intellettuale di questi disegni appartiene solo allo "STUDIO TECNICO RACCA-ZANUSSO" che diffida da ogni divulgazione e riproduzione degli stessi al di fuori al contesto per il quale sono stati prodotti, in assenza di autorizzazione da parte dello studio. Si riserva, in caso contrario, di agire per vie legali per proteggere il proprio lavoro e la fiducia dei proprio clienti.

PIANO DI RECUPERO

PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO 6 BIS

"TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" - ART. 47 N.A. P.R.G.C.
FOSSANO, CORSO TRENTO, 13

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che la [REDACTED] è proprietaria degli immobili indicati negli elaborati di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 2.150,00, catastali, compresi in area a "Tessuti a ristrutturazione urbanistica", art. 47 del P.R.G.C. del Comune di Fossano, Comparto 6 bis, in forza di atto di compravendita del 16 aprile 2020, rogato dal notaio dott. [REDACTED], in [REDACTED], Repertorio [REDACTED], Raccolta [REDACTED], registrato a [REDACTED];
- che le suddette aree, per complessivi mq. 2.150,00, catastali, risultano classificate: a "Tessuti a ristrutturazione urbanistica", art. 47 del P.R.G.C. del Comune di Fossano, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009) 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 dei seguenti professionisti: Studio Racca geom. Alessandro e Racca arch. Eleonora secondo i disposti dell'art. 45 della legge regionale 56/77 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

REL. 1 - Relazione tecnico illustrativa

REL. 2 - Documentazione fotografica

REL. 3 - Elenchi catastali delle proprietà

REL. 4 - Norme di attuazione

REL. 5 - Bozza di convenzione

REL. 6 - Documento tecnico preliminare vas

REL. 7 - Superamento barriere architettoniche

1P - Estratto prgc / estratto catastale / inserimento pdr nel prgc

2P - Planimetria generale di progetto

2R - Rilievo

2R.1 - Rilievo - calcoli planivolumetrici

2C - Comparativa

2P.1; 2P.2; 2P.3; 2P.4; 2P.5; 3P; 4P; 4P.1; 4P.2; 4P.3; 5P; 5P.1 - Progetto

6P; 6P.1; 6P.2 - Viste prospettiche e inserimento ambientale

7P - Allaccio fognario e pubbliche utenze

8P - Progetto - calcoli planivolumetrici

9P - Superamento barriere architettoniche

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 e ai fini della VAS. 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 la [REDACTED] ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni convenuti nella seguente convenzione; (art. 45 l.r. n. 56/1977);

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nell'Ufficio Segreteria del Comune di tra il sig., nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Fossano ed il [REDACTED], a nome e per conto della [REDACTED], nel seguente atto in seguito denominato il "proponente".

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 il "proponente":

- 1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione;
- 2) l'attuazione di progetto di piano di recupero, sul terreno sito in Comune di Fossano, 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 riqualificazione edilizia degli immobili siti nel Comune di Fossano, descritta negli elaborati di piano, a Catasto al Foglio n. 145, particelle 129 e 160, di superficie catastale complessiva di mq. 2.150,00, secondo le modalità previste dal piano di recupero e ricordate in premessa.

Il piano di recupero prevede la riqualificazione edilizia degli immobili anzidetti secondo le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore Generale e riportate nell'elaborato REL.4, Norme di Attuazione.

Precisamente, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

R1 - Residenza e accessori alla residenza

P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni

C1 - Vendita al dettaglio

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

S1 - Pubblica amministrazione

S2 - Istruzione

S3 - Sanità e altri servizi sociali

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività ricreative e culturali

S7 - Attività sportive

S8 - Difesa e protezione civile

T1 - Alberghi

T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante

T5 - Esercizio pubblico

Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

Si precisa che il piano di recupero oggetto della presente prevede esclusivamente la destinazione "R1 – Residenza e accessori alla residenza".

Le destinazione d'uso anzi detta non potrà essere modificata 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.

Il proponente si impegna, 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.

Il piano di recupero ha una superficie fondiaria (Sf) di mq. 2.085,62.

SITUAZIONE ATTUALE

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.085,62

La superficie coperta (Sc) è di mq. 1.096,57 con superficie libera di mq. 989,05.

Il rapporto di copertura (Rc) è 0,53.

La superficie utile lorda (Sul) è di mq. 617,41.

La volumetria (V) è di mc. 1.852,23.

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 0,88 mc/mq.

SITUAZIONE DI PROGETTO

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.085,62

La superficie coperta (S_c) è di mq. 672,35, con superficie libera di mq. 1.413,27.
Il rapporto di copertura (R_c) è 0,32.
La superficie utile lorda (S_{ul}) è di mq. 1.040,38.
La volumetria (V) è di mc. 3.277,38.
L'indice di densità edilizia fondiaria (I_f) è di 1,57 mc/mq.

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

4) Programma integrato

Per quanto riguarda il comparto 6/bis oggetto del presente piano di recupero, si prevede l'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne il "programma integrato".

A tale proposito si richiede la valutazione dell'Amministrazione in ordine alla somma da versare quale contributo per la monetizzazione dell'incremento volumetrico dall'indice 0,4 mq/mq all'indice 0,5 mq/mq.

L'importo autodeterminato nelle modalità prescritte dal Comune ammonta complessivamente ad euro _____

Non si esclude la possibilità di applicare in corso d'opera i dispositivi previsti dalla legge 106 del 2011, articolo 6, in ordine al trasferimento di volumetria, con incremento di quella consentita dal PRGC.

5) Cessione aree private comprese nel P.R.G.C.

Le aree in cessione sono determinate nel progetto di piano di recupero in 520,18 mq, dei quali 260,73 mq destinati a parcheggio pubblico al piano interrato e 259,45 mq da monetizzare in base alle tariffe comunali vigenti.

6) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il proponente si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno verificati dal Comune, contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, 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 a:

- urbanizzazione primaria = mc 3.256,45 x € 2,57 = € 8.369,07
- urbanizzazione secondaria = mc 3.256,45 x € 5,24 = € 17.063,80

per complessivi € 25.432,87

7) 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 della SCIA. Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

L'importo autodeterminato nelle modalità prescritte dal Comune ammonta complessivamente ad euro _____

8) Monetizzazione delle aree da cedere e garanzie

Dal calcolo degli standard urbanistici l'area in cessione risulta di mq. 520,18 mq, dei quali 260,73 mq destinati a parcheggio pubblico individuati nei locali interrati ai sensi dell'art. 47

comma 3 – “aree in cessione” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. La predetta area sarà ceduta o assoggettata ad uso pubblico una volta ultimati i lavori e precedentemente all'invio della S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità.

I proponenti hanno costituito per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, una cauzione pari all'importo ammesso a scomputo di € 8.467,32 formalizzata dalla seguente fidejussione: _____ a garanzia dell'area sopra citata, oggetto di cessione o assoggettamento ad uso pubblico a mezzo atto notarile.

Nell'impossibilità di reperire aree da cedere per spazi pubblici, oltre a quelle a parcheggio sopra citato, così come previsto dalla Norma di P.R.G.C., il proponente intende monetizzare la quota di mq. 259,45, secondo quanto stabilito dal Comune. Dalle tabelle attualmente vigenti risulta un importo di monetizzazione delle aree da cedere quantificato in € 8.427,65. Qualora a seguito della stipula della presente convenzione, ma prima della cessione o assoggettamento ad uso pubblico, vi sia un aggiornamento delle N.T.A. con l'inserimento di articoli o commi riguardanti la possibilità di monetizzazione del 100% delle aree in cessione, si riserva il diritto ai proponenti di procedere alla monetizzazione dell'intera area in cessione.

9) 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).

10) 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.

11) Durata della convenzione

La presente convenzione sarà da intendersi valida fino all'ultimazione dei lavori ed alla S.C.A – Segnalazione Certificata per Agibilità.

12) Termini per l'esecuzione delle opere e titoli abilitativi

Tra il comune e i proponenti si conviene che gli interventi privati di edificazione siano realizzati secondo le seguenti scadenze:

- presentazione S.C.I.A. e/o Permesso di costruire entro anni uno dall'efficacia del P.d.R.;
- inizio lavori entro un anno dal ritiro del titolo abilitativo;
- fine lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe che l'amministrazione vorrà concedere.

13) Agibilità dei fabbricati

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, o coloro ai quali nel frattempo saranno stati trasferiti gli obblighi, o gli aventi causa, che il comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità delle unità dei fabbricati costruiti, ne sarà possibile applicare dispositivi di silenzio assenso di cui al D.P.R. 425/94, se gli stessi non

abbiano adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione e nel titolo abilitativo.

14) 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)