

COMUNE DI SOMMARIVA PERNO

Provincia di Cuneo

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI SOMMARIVA PERNO E

Il Sig. FALCO Giuseppe nato a Sommariva Perno il 24 febbraio 1952 residente a Sommariva Perno via San Giovanni 11/C proprietario del terreno posto nel Comune di Sommariva Perno in "AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI CON OBBLIGO DI PEC" mappale fg. 11 n. 359-1061-1062

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 - 45 DELLA LEGGE REGIONALE
N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

L'anno duemila..... addì del mese di in, avanti a me Dott. Notario in, iscritto al Collegio Notarile di, sono comparsi i Signori:

- Dott. Simone TORASSO, Sindaco pro-tempore e Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sommariva Perno, nato a Bra (CN) il 08 febbraio 1983, domiciliato per il presente atto presso la casa Municipale in Sommariva Perno, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sommariva Perno, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. in data pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Sommariva Perno per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal e divenuta esecutiva in data, ed agisce e stipula in nome e rappresentanza del Comune di Sommariva Perno con sede in Sommariva Perno, Piazza Marconi n. 8 - (P. IVA 00533830048);

- Sig. FALCO Giuseppe, nato a Sommariva Perno il 24/02/1952, residente in Sommariva Perno, via S. Giovanni 11/c, c.f.: FLCGPP52B24I823L, in qualità di Proprietario del terreno posto in Sommariva Perno fg. 11 mappali 359-1061-1062 della superficie complessiva di mq 2.660 delle cui identità personali e qualità suddette sono io Notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che il Comune di Sommariva Perno è dotato NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE con adeguamento al p.a.i E RELATIVA VARIANTE "IN ITINERE", approvato con deliberazione Giunta

Regionale del 12.07.2010 n. 9-301, pubblicata sul B.U.R. n. 29 del 22.07.2010, la VARIANTE, redatta ai sensi dell'ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione Consiglio Comunale del 10.02.2011 n. 2, nonché la VARIANTE 1, redatta ai sensi dell'ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione Consiglio Comunale del 30.08.2011 n. 28, la VARIANTE 2 redatta ai sensi dell'ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31.07.2012.

- che il soggetto proponente, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 12/04/2012 prot. n. 1628 e rubricata quale pratica edilizia n. 2012/13 ha presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. i., per la nuova edificazione sui terreni siti nel Comune di Sommariva Perno ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 11 mappali nn. 359-1061-1062 della superficie complessiva di mq 2.660 catastali, inclusi nella zona "AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI CON OBBLIGO DI P.E.C." del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale approvato;
- che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato esaminato dall'Ufficio Tecnico Comunale, con parere favorevole;
- che il Sindaco, con proprio provvedimento prot. n. 3140 del 11/07/2012, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal 11/07/2012 al 25/07/2012, all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nei successivi quindici giorni;
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;
- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con il richiedente in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. del, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Sommariva Perno per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal e immediatamente eseguibile, è stato approvato il presente P.E.C..
- che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Igienico-Edilizia in data 25/06/2012 e con parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio in data 10/07/2012;

TUTTO CIO' PREMESSO

- il Comune di Sommariva Perno, nella persona del Sig. Sindaco pro-tempore Dott. Simone TORASSO che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
- e il Sig. FALCO Giuseppe nato a Sommariva Perno il 24/02/1952 residente in Sommariva Perno Via S.Giovanni 11/c

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Sommariva Perno, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.:

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- a) Estratto di mappa (scala 1:2000) stato di fatto e progetto;
- b) Estratto del P.R.G.C. vigente (scala 1:2000) stato di fatto e progetto;
- c) Calcoli plano volumetrici standard urbanistici
- d) Ingrandimento planimetrico
- e) Piano quotato
- f) Sezioni stradali

TAV. 2 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: Reti ENEL, TELECOM- PUNTI LUCE ILLUMINAZIONE PUBBLICA- ACQUEDOTTO_GAS-METANO.

TAV. 3 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PLANIMETRIE CANALIZZAZIONI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE: planimetria 1:200 - Particolari costruttivi (scala 1:20).

TAV. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE RECINZIONI ED ACCESSI SEZIONE SU LOTTO E QUOTE DI PROGETTO

TAV. 5- PARTICOLARI COSTRUTTIVI POZZETTI ED ILLUMINAZIONE

- Allegato 1) Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 2) Schema di Convenzione

Art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq. 2.660, che ricadono nell'area "AREA A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI CON OBBLIGO DI P.E.C.", del Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione Giunta Regionale del 12.07.2010 n. 9-301, pubblicata sul B.U.R. n. 29 del 22.07.2010, la VARIANTE, redatta ai sensi dell'ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione Consiglio Comunale del 10.02.2011 n. 2, nonché la VARIANTE 1, redatta ai sensi dell'ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., approvata con deliberazione Consiglio Comunale del 30.08.2011 n. 28.

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate.

Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne che per rilevanti interessi da accertarsi da parte della pubblica amministrazione.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

Art. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE DEL P.E.C.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiarie a destinazione RESIDENZIALE affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate negli allegati elaborati grafici.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

La sagoma dell'edificio definita negli elaborati grafici e tecnici ha carattere indicativo e potrà essere modificata in fase di richiesta del Permesso di Costruire, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini del P.E.C., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01. Nel Lotto D potrà eventualmente essere realizzato un fabbricato bifamiliare sempre nel rispetto della volumetria e delle norme edilizie-urbanistiche.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE e REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 56/77, punto 1, e s.m.i., nonché del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/42, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, chiedono la monetizzazione al Comune di Sommariva Perno, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree e precisamente:

Aree indicate nel P.E.C. allegato - Tavv. nn. 1 e 2 così ripartite:

a) spazi di sosta e di parcheggio e spazi a verde privati, soggetti ad uso pubblico; della superficie complessiva pari a mq 525 come risulta dal calcolo TAV1 e TAV2 non verranno cedute al Comune di Sommariva Perno e pertanto saranno monetizzate al prezzo di € 12,50 al mq.

ART. 6- TERMINI DI ESECUZIONE.

A) Per le opere di urbanizzazione.

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, primo comma punto n° 3 della legge regionale n° 56/77, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli entro 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione e comunque entro i termini previsti dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto definitivo/esecutivo.

Per gravi e giustificati motivi, su relazione del Direttore dei Lavori, il Responsabile del Procedimento può concedere una deroga dei termini una volta sola per un massimo di mesi 24.

B) Per gli edifici da realizzarsi nelle aree di P.E.C.

Si conviene che gli edifici dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori dei singoli interventi medesimi.

Le domande di permesso di costruire relative a detti interventi dovranno essere presentate al Comune entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 7- ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria applicando il valore unitario stabilito con la deliberazione di Giunta Comunale in vigore all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, al volume degli edifici autorizzati.

I proponenti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria costituite da fognatura provvista di caditoie atte alla raccolta d'acqua superficiale recapitanti nel tratto di fognatura pubblica esistente sulla strada pubblica, illuminazione, nuovi tracciati ed allacciamenti di fognature, gas, acqua, ecc. ...così come descritto nelle taole allegate alla richiesta di PEC

ART. 8- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 3 e 6 della L. 10/77

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 9- GARANZIE FINANZIARIE

La proponente in relazione al disposto della Legge Regionale n. 56/77, art. 45 comma 2 ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla/e seguente/i fidejussione/i bancarie/assicurative dell'importo di € 10.000,00. in data

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Sommariva Perno (CN), 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 di Sommariva Perno, dovrà fare.

ART. 10 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Sommariva Perno ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti esistenti comunali. Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica - acqua - gas - telefono - ecc.

ART. 11 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 4, verranno rilasciati successivamente all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del due per cento dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

ART. 13 - PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto. La sagoma dell'edificio definita negli elaborati grafici e tecnici ha carattere indicativo e potrà essere modificata in fase di richiesta del Permesso di Costruire, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini del P.E.C., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01. Nel Lotto D potrà eventualmente essere realizzato un fabbricato bifamiliare sempre nel rispetto della volumetria e delle norme edilizie-urbanistiche.

ART. 14 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto definitivo/esecutivo:

- penale pari all'1% dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);

e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:

- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

ART. 15 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 16 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti necessari. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla L. 28.06.1943 n. 666 oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

ART. 17 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

.....

.....