

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BUSCA

PROGETTO
PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN
FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE
Via Costanzo Rinaudo

COMMITTENTE
Sig.ri GALLO Marco,
ROSSO Marco e RAMONDA DORIANA

ELABORATO GRAFICO

Schema di Convenzione

ALLEGATO

DOC.4

SCALA

.....

DATA Marzo 2020

I COMMITTENTI

.....
Architetto
Fabrizio NA&I
Via Costanzo Rinaudo n.1
12022 - BUSCA (CN)
Tel: 0171/932007
E-mail: studionasifabrizio@gmail.com

.....
STUDIO DI PROGETTAZIONE A&B
Luca BONO Architetto
Via Roma n.181
12023 - CARAGLIO (CN)
Tel/Fax: 0171/618243
E-mail: arch.lucabono@libero.it

.....
Geometra
Giancarlo ARMANDO
Via laghi di Avigliana n.27
12020 - San Chiaffredo-TARANTASCA (CN)
Tel: 0171/940006
E-mail: info@geometragiancarloarmando.it

.....
FILE: L:\Archivio Disco 2\LAVORI 2019\Rosso Marco\Ristrutturazione Casa Busca\Disegni\Piano di Recupero - Comunale.rvt

CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI RECUPERO


EDIFICIO A BLOCCO COSTITUITO DA CORPI DI
FABBRICA ADIACENTI SITUATO IN BUSCA,
PROSPICIENTI VIA COSTANZO RINAUDO TRA
VICOLO 4 E VICOLO 5

Committenti:

- **GALLO Marco** nato a CUNEO il 17/07/1969. C.F: GLLMRC69L17D205P
- **ROSSO Marco** nato a CUNEO il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G
- **RAMONDA Doriana** nata a CUNEO il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W



PREMESSO

- a) Che l'edificio oggetto della presente relazione, è costituito un blocco eterogeneo di corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro con unità immobiliari di differenti proprietà.
- b) Che il corpo di fabbrica identificato dal mappale 172 è di proprietà della ditta Marco Gallo, (Atto Pubblico del 17/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2009 Repertorio n.: 70924 Rogante: Parola Carlo Alberto), situato all'angolo tra il Vicolo 5 e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 13 sarà qualificato Lotto 1.
- c) Che il corpo di fabbrica identificato dal mappale 327 (Atto Pubblico del 18/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2018 Repertorio n.: 27585 Rogante: Pilepich Barbara) è di proprietà della ditta Rosso Marco e Ramonda Doriana. Questo edificio è situato tra il mappale 172 e il mappale 173 e sarà qualificato Lotto 2.
- d) Che l'unità immobiliare identificata dal mappale 173, (Atto Pubblico del 30/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n.: 92690 Rogante: Musso Mario), situata all'angolo tra il Vicolo 4 e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 11, è di proprietà della ditta Rosso Marco e Ramonda Doriana e sarà denominata Lotto 3.
- e) Che è intenzione delle due Committenze congiuntamente procedere nella ristrutturazione e nella riqualificazione del fabbricato in proprietà. L'intervento edilizio in progetto e da considerarsi come "Ristrutturazione di tipo B" pertanto necessita della presentazione di Piano di Recupero.
- f) Che l'immobile oggetto di Piano di Recupero, ricade nello strumento Urbanistico Vigente del comune di BUSCA in "R1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO - Art.18 , Tab.R1" in base al Progetto di P.R.G.C.: Variante Parziale n.9 approvata con D.C.C. n.25 del 31/07/2014. (Base Cartografica: Composizione Catastale 1:1000), distinto in mappa al Foglio 55 mapp. 172,173,327.
- g) Che le prescrizioni ed i criteri d'intervento relativi all'area in oggetto sono contenute nell'art. 18 "*R1 - insediamenti residenziali a carattere storico artistico*" 

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

documentario” delle Norme di Attuazione allegate al vigente P.R.G.C. del Comune di BUSCA;

- h) Che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di che trattasi è stato predisposto, secondo i disposti dell'art. 41 bis e 43 Legge Regionale 05/12/1977 n.56 e s.m.i., specifico progetto di Piano Di Recupero, a firma dei professionisti Dott. Arch. Nasi Fabrizio, con studio in Busca Via C. Rinaudo n. 1, Dott. Arch. Bono Luca , con studio in Caraglio (CN) , via Roma n. 181, Geom. Armando Giancarlo , con studio in Tarantasca (CN), Via Laghi di Avigliana n. 27;
- i) Che il progetto di Piano di recupero prevede intervento di ristrutturazione edilizia, di parziale rifacimento, sopraelevazione, mutamento della destinazione di porzione del fabbricato e mantenimento d'uso della restante porzione, così come meglio specificato negli elaborati grafici scritti;
- j) Che detto progetto di P.D.R, è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati:

- Doc.1 - Relazione tecnico-illustrativa, superamento barriere architettoniche, calcoli Volumetrici e conteggi visure catastali;
- Doc.2 - Documentazione fotografica;
- Doc.3 - Norme specifiche di attuazione;
- Doc.4 - Bozza Schema di Convenzione;
- Doc.5 - Verifica Assoggettabilità VAS;

- Tavola 1 - Estratti Planimetrici;
- Tavola 2 – Piante stato attuale;
- Tavola 3 – Prospetti e sezioni stato attuale;
- Tavola 4 – Viste prospettiche - tridimensionali stato attuale
- Tavola 5 – Piante in progetto;
- Tavola 6 – Prospetti e sezioni in progetto;
- Tavola 7 – Viste prospettiche - tridimensionali in progetto;
- Tavola 8 – Piante , Sezioni e Prospetti Comparative;



DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

- Tavola 9 – Viste Prospettiche esistenti ed in progetto;
 - Tavola 10 – Calcoli Volumetrici.
-
- k) Che il progetto di P.D.R. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
 - l) Che sul progetto di P.D.R. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, nella seduta del ___/___/2020;
 - m) Che in data ___/___/2020 con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ il Piano di Recupero è stato adottato;
 - n) Che il Piano di Recupero e gli elaborati allegati, sono stati depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - o) Che in data ___/___/2020 con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ il presente P.D.R., è stato approvato;
 - p) Che i sig.ri Gallo Marco, Rosso Marco e Ramonda Doriana, in qualità di proprietari degli immobili interessati dal P.D.R., hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nello studio del Dott. Notaio in tra nato a il il quale interviene nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Busca in forza del decreto n. ___ del ___/___/___ ed in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del ___/___/___ allegata al presente atto sotto la lettera "A", in seguito denominato semplicemente "Comune" ed i sig. GALLO Marco, ROSSO Marco e RAMONDA Doriana nel presente atto in seguito denominati semplicemente "proponenti",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;



Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sugli immobili siti nel Comune di Busca descritti nelle tavole degli elaborati del progetto approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del ___/___/2020 avverrà in conformità agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente Variante al P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo in argomento come sopra approvato, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busca;

Art.3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili, di proprietà della proponente, distinti a Catasto del Comune di Busca al mappale 172-173-327 del foglio 55 e corrispondenti ad una volumetria totale esistente di mc. 2.097,82;

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica della volumetria degli immobili anzidetti secondo le destinazioni specificate di seguito:

Edifici in progetto, a destinazione residenziale, di superficie coperta di mq. 297,95 con relative aree di pertinenza, formanti due lotti di superficie complessiva mq. 297,95;

Superfici e volumi del fabbricato esistente

- Area totale del lotto di intervento	mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 274,28
- Superficie delle aree scoperte	mq. 23,67
- Superficie utile residenziale	mq. 411,90
- Superficie locali accessori	mq. 116,24
- Volume totale del fabbricato	mc. 2097,82
- Superficie oggetto di recupero a fini residenziali	mq. 112,23
- Superficie utile (al lordo dei cortili interni)	mq. 663,67

Superfici e volumi del fabbricato ristrutturato

- Area totale del lotto di intervento	mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 297,95
- Superficie delle aree scoperte	mq. 0,00
- Superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 494,21
- Superficie locali accessori	mq. 95,30



DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

- Superficie utile destinata ad autorimesse	mq. 76,00
- Superficie Sottotetto-soppalchi oggetto di recupero	mq. 93,49
- Volume totale del fabbricato	mc. 2519,09
- Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc. 336,69
- Superficie utile	totale mq. 665,51

Le destinazioni d'uso anzidette per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e solo ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non autorizzate comporteranno l'applicazione di una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il progetto prevede, tramite una operazione di ricomposizione volumetrica, con sopraelevazione di m. 1,20 del fabbricato attuale, di riorganizzare i volumi esistenti al fine di ottenere un complesso a destinazione residenziale e commerciale, consono ad un corretto inserimento ambientale nel centro storico, secondo le previsioni e prescrizioni di PRGC. I nuovi fabbricati rispetteranno le caratteristiche tipologiche esistenti, risulteranno semplici e lineari, compatibili con le preesistenze.

Gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Busca, sopra citati, definiscono la disposizione volumetrica, le caratteristiche tipologiche e specificano in modo inequivocabile i materiali costruttivi. In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come modificato dal D.lgs 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., si esplicita che il presente Piano di Recupero contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, al fine di poter ottenere, dopo l'approvazione del S.U.E., l'atto edificatorio mediante strumento autorizzativo Comunale.

Le modalità di utilizzazione delle aree sono definite ai successivi articoli.

Si prende atto che lievi modifiche non sostanziali alla disposizione prospettica delle aperture e/o altre lievi modificazioni potranno essere autorizzate senza rappresentazione dello strumento urbanistico.



DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 -5 - 6 e 7 della L. 10/77 e art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri di urbanizzazione primaria - secondaria ed il costo di costruzione verranno determinati all'atto della presentazione del P.C. con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali. Allo stato attuale per la realizzazione in progetto è dovuto un contributo forfetario per oneri di urbanizzazione primaria - secondaria pari a:

- Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc. 336,69
- Abitanti teorici $336,69/90 =$	ab. 3,74
- Standard urbanistici $3,74 \times \text{mq. } 25 =$	mq. 93,52
- Monetizzazione $\text{mq. } 93,52 \times \text{€/mq. } 55 =$	€. 5.143,88

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo del costo di costruzione dovranno essere interamente corrisposti e verranno determinati all'atto della presentazione della SCIA con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO ALLE RETI

I Proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e/o al rifacimento e diverso alloggiamento degli allacciamenti alle reti di distribuzione dei servizi primari:

- a) opere di riempimento, risanamento e sistemazione del suolo
- b) parcheggio di pertinenza dell'edificio
- c) opere di presa e adduzione idrica
- d) impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi
- e) impianti di distribuzione energia elettrica, gas, telefono
- f) spazi privato di pertinenza dell'edificio.

Al fine dell'ottenimento del certificato di Agibilità del fabbricato, dovranno essere ultimate le opere sopra descritte. Tali opere attengono alla infrastruttura interna del lotto

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento ed hanno pertanto un carattere principalmente privato.

Art. 6 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la proponente proceda ad alienazione delle aree del P.D.R., potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, i proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Ogni trasferimento dovrà essere comunicato al Comune per iscritto entro 30 giorni dalla sua effettuazione. In caso di ritardata comunicazione, verrà applicata una sanzione convenzionale pari ad un decimo del valore dell'immobile da trasferire, per mese o frazione di mese di ritardo.

Art. 7 – TERMINI DI ESECUZIONE

I proponenti si obbligano ad eseguire l'edificio entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della presente. I proponenti si obbligano a presentare la SCA in tempo utile a garantire comunque la fine dei lavori entro il termine di anni 10 dalla stipula del presente atto. L'obbligo di ultimare tutti i lavori entro il succitato termine di anni 10 prevale rispetto a termini diversi derivanti da Permessi di Costruire o SCIA eventualmente rilasciati dopo il 6° anno dalla stipula della presente convenzione.

I Proponenti potranno presentare al Comune di Busca , in modo autonomo tra le due proprietà, richiesta del Permesso di Costruire in modo da avere la possibilità di gestione autonoma dei lavori in tempi e modi diversi.

Art. 8 – RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il rilascio dell'agibilità è connesso al sussistere delle condizioni richieste agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. Il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati potrà essere anche parziale ma dovrà avvenire solo dopo la completa realizzazione delle opere esterne ed interne al progetto di P.D.R. al fine di poter accedere agevolmente allo specifico edificio.



DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Il richiedente l'agibilità dovrà dare atto dell'esistenza di tale condizione che sarà accertata dal professionista incaricato per il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione.

ART. 9 - SICUREZZA DEL CANTIERE

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. risulta in capo ai Proponenti in quanto Committenti, al suo Direttore Lavori e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge eventualmente nominati dalla Committenza.

ART. 10 - CONTROVERSIE

In caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte e per ogni controversia si farà ricorso al Tribunale di Cuneo.

Tutte le spese derivanti dall'azione giudiziaria dovranno essere attribuite ai proponenti allorquando venga accertata, da parte degli stessi, l'inadempienza alle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

ART. 11 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle necessarie per la stipula di ulteriori atti convenzionali o di trasferimento di proprietà al Comune, saranno a totale carico dei proponenti.

ART. 13) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 14) RINVIO 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, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., nonché al D.P.R.380/2001.



DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Letto, approvato e sottoscritto

Busca, li.....

PER LA PROPRIETÀ:

PER IL COMUNE DI BUSCA: