

PDC CONVENZIONATO

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PROPOSTA DI ASSOGGETTAMENTO AD USO
PUBBLICO DI PARCHEGGIO E MONETIZZAZIONE
DI AREE A STANDARD

(art. 20 - 21 L.R. 56-77 e s.m.i.)

riguardante il “ Cambio di destinazione d’uso senza opere
di fabbricato residenziale in turistico-ricettivo/
ristorazione” in Via Montaldino 19 (Art.40 Bis N.T.A.
del Vigente P.R.G.C.)

PREMESSO:

- Che Viana Lima Erica in forza di atto a Rogito Notaio Marina Sgarbi in data 12/05/2016 Rep.493 Registrato ad Asti in data 08/06/2016 al n.5021/5022, ha titolo edificatorio sui terreni e fabbricati siti nel Comune di Montaldo Scarampi (AT) , contraddistinti al C.T. al Fg. 7, mappali n° 75,76,650 e C.F. al Foglio 7 map.77 sub.6-7;
- Che le suddette aree risultano comprese in zona “TR” del vigente P.R.G.C. e sono destinate ad attività TURISTICO/RICETTIVE di cui all’Art.40 bis delle N.T.A. ;
- Che per l’utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi è stato predisposto un progetto a firma del Geom. Musso Gian Luca con studio in Mombercelli (AT), Via Garibaldi 12, secondo i disposti dell’art. 49, 5° comma, della L.R. n° 56/77, costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica illustrativa progetto;
 - Calcolo Oneri Di Urbanizzazione;
 - Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione;
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 - Schema di convenzione;
 - N° 5 tavole di disegni e specificatamente:
 - Tav. n° 1: Stato Attuale;
 - Tav. n° 2: Stato Futuro;
 - Tav.n° 3: Calcolo S.U.L.;
 - Tav.n° 4: Calcolo Superfici per OO.UU.;
 - Tav. n° 5: Opere di urbanizzazione ;
- Che il Sindaco, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____ decideva l’accoglimento del progetto e dello schema di convenzione;
- Che il Signor _____, in qualità di _____ - dichiara 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 Notaio _____, tra il Signor _____ nella sua qualità di funzionario pro tempore del Comune di Montaldo Scarampi, nato a _____, il _____, residente in _____, nel presente atto in seguito denominato “Comune”, ed il Signor _____, nato a _____, il _____, residente in _____, nel presente atto in seguito denominato “proponente”.

SI CONVIENE E 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.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE.

L'attuazione della convenzione avverrà in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., della presente convenzione, nonché degli elaborati progettuali che, allegati al presente atto, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo ed attuazione del vigente P.R.G.C.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

La Convenzione ha per oggetto “ il cambio di destinazione d'uso senza opere di fabbricato da residenziale a turistico-ricettivo/ristorazione” sito nel Comune di Montaldo Scarampi (AT), contraddistinto al C.T. al fg. n°7, mappali n° 77 sub.6-7, secondo le modalità previste dal P.R.G.C. e ricordate in premessa.

La Convenzione prevede la utilizzazione urbanistica dell'immobile anzidetto e terreno pertinenziale secondo le seguenti destinazioni, così come individuato nelle Tavole n°1,2,3,4:

- A) superficie utile lorda di edificio con destinazione d'uso:
TURISTICO/RICETTIVO/RISTORAZIONE mq. 686,67;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria : mq. 347,00;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente 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 affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nell'immobile di cui alla lettera A) è prevista:

A1) la realizzazione di un “ristorante” con locali accessori al piano terreno ed un attività turistico-ricettiva extra-alberghiera al piano primo;

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B) e contenute nel progetto di opere di urbanizzazione primaria di cui alla Tavola n°4 ovvero di cui al permesso di costruire n° _____ del _____ sono precisate nei progetti tecnici esecutivi delle opere ivi previsti, che il proponente dovrà realizzare in conformità alle prescrizioni contenute nei successivi artt. 6 e 7.

Il proponente garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'area da assoggettare ad uso pubblico per parcheggio e che la medesima è franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

Il proponente dichiara altresì che sull'area da assoggettare ad uso pubblico per parcheggio non esistono fabbricati o altri manufatti. In ottemperanza alla legge 28 febbraio 1985 n° 47, sue integrazioni e modifiche.

ART. 4 - ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 - 1° comma - punto n° 1 e n° 2 - MONETIZZAZIONI AREE A STANDARD

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 49 – 5° e 7° comma lettera d), della L.R. 56/77 nonché al 5° comma dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n° 765, si impegna per sé e per gli aventi titolo ad assoggettare ad uso pubblico per parcheggio le aree della superficie complessiva di mq. 347,00 necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tavole n° 5 di progetto

allegate al permesso di costruire di edificazione ovvero allegate al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Dette aree sono così ripartite:
parcheggio = mq. 347,00

L'assoggettamento ad uso pubblico di tale area dovrà avvenire contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Resta inteso che sono a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione dell'area in argomento.

Poiché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio di mq. 347,00 non soddisfa completamente gli standard urbanistici previsti dalla normativa, il Comune intende utilizzare i disposti del comma 4 bis, art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero il proponente, monetizza al Comune la cessione delle predette aree.

La predetta somma di € 4.385,14 dovrà essere corrisposta dal proponente al Comune, anteriormente alla data del rilascio del P.D.C. per il cambio di destinazione d'uso.

ART. 5 - OPERE A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA in regime di compensazione - opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/01 (inserito con l'art. 45 del D.L. n° 201 del 06/12/2011 convertito nella L. n° 214 del 22/12/2011).

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, primo comma punto n° 2, della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto, a qualsiasi titolo, ad assumersi, a scomputo in tutto o in parte, gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 primo comma punto n° 1, della L.R. 56/77, così come individuate nella Tavola n° 5 e descritte nella relazione tecnica illustrativa della richiesta di P.D.C. e di seguito specificato:

- a) sistemazione area di Mq.347,00 da adibire a parcheggio pubblico;
- b) sistemazione strada vicinale Costamartino di accesso al parcheggio;

Il proponente si obbliga inoltre a versare l'eventuale quota parte del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza dell'importo determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio del P.D.C..

varianti in corso d'opera

Eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione. Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il proponente, in relazione al disposto del primo comma punto n° 2 dell'art. 45, L.R. 56/77 e dell'art. 5 della legge 28/01/1977 n° 10, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 7 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .

Il proponente dovrà realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto tecnico esecutivo che dovrà preventivamente sottoporre per l'approvazione al Comune, contestualmente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per edificare.

Il progetto dovrà essere redatto da un tecnico abilitato in conformità alle indicazioni tecniche ed alle vigenti disposizioni di legge, alle norme previste dal vigente Regolamento Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alle eventuali disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto dovrà essere corredato da un computo metrico estimativo, contenente una chiara e completa descrizione delle singole categorie di opere da eseguire ed i cui prezzi elementari dovranno essere desunti dall'ultima edizione del prezzario edito dalla Regione Piemonte .

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e l'allegato computo metrico estimativo, dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale anteriormente alla data del rilascio del P.D.C..

Le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed al collaudo delle opere, saranno a pieno ed esclusivo carico del proponente.

L'esecuzione di eventuali lavori di variante resta subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune del necessario progetto che dovrà essere predisposto a cura e spese del proponente.

Il rilascio del P.D.C. per il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti il fabbricato.

A lavori totalmente ultimati il proponente dovrà presentare al Comune, in allegato alla denuncia di ultimazione, la contabilità dei lavori eseguiti, redatta dal direttore dei lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento relativo alle opere pubbliche, con esclusione della revisione dei prezzi.

Tale contabilità verrà esaminata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dalla Giunta Comunale.

Varianti in corso d'opera delle opere di urbanizzazione.

Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere, la differenza tra il contributo dovuto ed il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale; viceversa nulla sarà dovuto dall'Amministrazione comunale al titolare del permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

ART. 8 - 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 7 e 8 con le modalità indicate all'art. 8 del Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, che testè recita e si riporta in estratto: "... omississ... I soggetti attuatori hanno l'obbligo di realizzare le opere entro 12 mesi [dalla data di presentazione dell'inizio dei lavori relativo](#) al Permesso di Costruire, ridotto a 6

mesi per opere d'importo inferiore a 150.000,00 € e comunque entro i termini che verranno imposti dall'Amministrazione e sottoscritti in convenzione.

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 6.

Per ciascun mese di ritardo verrà applicata una sanzione di importo pari all'1 % delle opere.

ART. 9 - GARANZIE FINANZIARIE.

Il proponente, in relazione al disposto del 1° comma, punto n° 2 dell'art. 45 della legge regionale 56/77, costituirà per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, cauzione costituita da fideiussione bancaria o assicurativa, dell'importo corrispondente all'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria eseguite direttamente (pari a € _____ compresa la maggiorazione del 20%).

Tale fideiussione dovrà essere inoltrata al Comune prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e potrà essere revocata soltanto a seguito di attestazione scritta del Comune.

I proponenti in relazione al disposto dell'art. 4 della convenzione dovranno costituire per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita da fideiussione assicurativa dell'importo corrispondente al valore delle aree a servizi da assoggettare ad uso pubblico pari a € mq. _____ x €/mq. _____ compresa maggiorazione del 20%.

La suddetta polizza dovrà essere inoltrata al Comune prima o contestualmente alla stipula della convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificato e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 10 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al successivo art. 18.

Il rimborso delle spese sostenute dal Comune, anche superiori a quelle in relazione finanziaria, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla semplice richiesta dello stesso, dopodiché il Comune avrà il diritto di rivalersi sulla garanzia fidejussoria prestata senza alcuna formalità particolare se non la semplice richiesta di corresponsione dell'importo relativo, IVA compresa, non inferiore, comunque, a quello tabellare della relazione finanziaria e fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Assicurazione che ha prestato la garanzia.

ART. 11 - ASSOGGETTAMENTO DEL PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO.

Le opere di urbanizzazione primaria (PARCHEGGIO PUBBLICO), realizzate dal proponente, saranno utilizzate per il proprio scopo soltanto quanto, in sede di collaudo, sarà stata accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Resta inteso che rimangono in capo al proponente tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché sgombero neve o qualsivoglia attività che si rendesse necessaria per mantenere in efficienza l'area in funzione della sua finalità.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora il proponente proceda ad alienazione degli immobile in oggetto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune, con lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato, entro 30 giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

ART. 13 - SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sue iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, nonché quelle relative alla cessione delle aree al Comune saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/06/1943, n° 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 14 - 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.

ART. 15 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

La durata della presente convenzione avrà la stessa validità temporale del P.D.C. per il cambio di destinazione d'uso.

ART. 16 - COMUNICAZIONI AL PROPONENTE.

Per ricevere ogni comunicazione relativa a quanto previsto dalla presente convenzione viene delegato il Signor _____, domiciliato a _____, Via _____, n° _____.

ART. 17 - RINVIO A NORMA DI LEGGE.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi urbanistiche statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.