

Comune di Moretta

Prov. di CUNEO

PROGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
per RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Area . I.r. 3

TAV. 7 - Bozza di convenzione
urbanistico edilizia

Ditta : IN.AL.PI S.p.a.

Via Cuneo n. 38 - 12033 - MORETTA
p./i.v.a. 00513800045

Fg.19 mapp. 355, 358, 361, 364, 367, 370,
464, 479, 507, 521, 522, 524 .

Fg.23 mapp. 83, 219, 220, 222, 223, 224,
226, 232, 252, 253

Planimetria scala 1 : 200

Progetto scala 1 : 2000

Il Progettista

INVERNIZZI Geom. Carlo

Il progettista

PIOVANO Ing. Mario

La Proprietà

IN.AL.PI. S.p.a.

CONVENZIONE URBANISTICO EDILIZIA RELATIVA ALL'AREA Ir3

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso _____, avanti a me, dottor _____ senza assistenza di testi cui i comparenti infra nominati, aventi i requisiti di legge, hanno espressamente e di comune rinunciatamente con il mio consenso sono presenti i signori:

a) _____ nato a _____ il __.__.____, domiciliato per la carica a Moretta in Piazza Umberto I°, _____ del Comune di Moretta, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza del COMUNE DI MORETTA, con sede in Moretta, Piazza Umberto I, numero 1, codice fiscale 8500165004 al fine di dare esecuzione a quanto deliberato dal Comune di Moretta con la Delibera della Giunta Comunale n. _ del __.__.2014 che, in copia certificata conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera A).

b) Dr. Ambrogio Invernizzi, nato a Cuneo il giorno 25.12.1966 e residente a Moretta in via Bollati numero 8, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza della società In.Al.Pi. S.p.A., con sede in Moretta, Via Cuneo n. 38, codice fiscale e partita IVA 00513800045.

PREMESSO

- che la società In.Al.Pi. S.p.A. è unica ed esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreno siti nel comune di Moretta, indicati nella Tavola n.1 - planimetrie catastali degli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato allegata Delibera della Giunta Comunale n. _ del __.__.2014, della superficie complessiva di are 336 e centiare 90 in Catasto Terreni del Comune di Moretta come segue:

Foglio 19 particelle numeri:

- 355 mq. 34
- 358 mq. 32
- 361 mq. 28
- 364 mq. 68
- 367 mq. 261
- 370 mq. 124
- 464 mq. 10.033
- 479 mq. 1.506
- 507 mq. 4
- 521 mq. 316
- 522 mq. 5
- 524 mq. 452

TOT Foglio 19 = 16.933 mq

Foglio 23 particelle numeri:

- 83 mq. 7.447
- 219 mq. 6
- 220 mq. 8
- 222 mq. 5.580

- 223 mq. 159
- 224 mq. 87
- 226 mq. 582
- 232 mq. 1.687
- 252 mq. 526
- 253 mq. 675

TOT Foglio 23 = 16.757 mq

- che le suddette aree nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Moretta risultano classificate in Zona produttiva di riordino Ir3 di cui all'articolo 24, lettera b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale medesimo approvato da ultimo dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1 ottobre 2012 e successive varianti:

18° VARIANTE approvata con delibera C.C. n.2 del 4 aprile 2013;

19° VARIANTE approvata con delibera C.C. n. 42 del 30 settembre 2014;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, il progetto di piano esecutivo convenzionato è stato predisposto, per incarico della società In.Al.Pi. S.p.A., dal dottor ingegnere Mario Piovano con studio in Moretta CN Via Bisalta N. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo N. 296, secondo i disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale numero 56 del 1977 ed è costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE NUMERO 1 -	Relazione Tecnica
TAVOLA NUMERO 1 -	Planimetrie PRGC e catastale,
TAVOLA NUMERO 2 -	Planimetria con rappresentazione stato licenziato
TAVOLA NUMERO 3 -	Planimetria con rappresentazione nuove edificazioni
TAVOLA NUMERO 4 -	Planimetria con rappresentazione aree verdi e parcheggi realizzati,
TAVOLA NUMERO 5 -	Planimetria con rappresentazione aree verdi e parcheggi a realizzare,
TAVOLA NUMERO 6 -	Schematizzazione tipologie costruttive attuali ed a realizzare,
TAVOLA NUMERO 7 -	Bozza di convenzione urbanistico-edilizia,
RELAZIONE NUMERO 2 -	Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS del PEC

- che sul progetto di piano esecutivo convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica nella seduta del giorno _____ ;
- che il Comune, decideva con Delibera della Giunta Comunale n. ____ del _____ l'accoglimento del progetto di piano esecutivo convenzionato e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati in pubblica visione presso la Segreteria del Comune, pubblicati sul sito informatico del Comune e per estratto all'Albo Pretorio per quindici (15) giorni consecutivi;
- che nei quindici (15) giorni successivi alla scadenza della pubblicazione sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;
- che il Comune, con Delibera della Giunta Comunale n. ____ del _____ , deliberava l'approvazione del progetto di piano esecutivo convenzionato e dello schema di convenzione;
- che il Dr. Ambrogio Invernizzi, in qualità di legale rappresentante della società In.Al.Pi. S.p.A, ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i signori _____, nella sua qualità di _____ del Comune di Moretta e il Dr. Ambrogio Invernizzi nella sua qualità di legale rappresentante della società In.Al.Pi. S.p.A.,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione del progetto di piano esecutivo convenzionato sulle aree site nel Comune di Moretta, di proprietà della società In.Al.Pi. S.p.A, descritte negli elaborati di progetto e distinte in catasto terreni del Comune di Moretta ai fogli 19 e 23 con i numeri particellari indicati nella premessa, approvato con Delibera della Giunta Comunale numero ____ del _____, avverrà in conformità delle norme di cui agli articoli 8, 24, 35, 44, 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato che si trovano depositati presso il Comune di Moretta ed allegati all'originale della Delibera della Giunta Comunale di cui sopra, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il progetto di piano esecutivo convenzionato prevede la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- a) aree destinate alla realizzazione di edifici produttivi e ad attività con essa compatibili: metri quadrati 33.690,00 (trentatré mila seicento novanta); di cui:
 - a1) aree destinate ad parcheggio privato: metri quadrati 2.526,75 (duemila cinquecento ventisei,75) ;
 - a2) aree destinate a verde privato: metri quadrati 1.179,15 (mille cento settantanove,15) ;

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate, per tutta la durata della convenzione, e comunque anche dopo tale termine, solo previo consenso dell'Amministrazione Comunale e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della società In.Al.Pi. S.p.A. o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui sia stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

Nelle aree di cui sopra alla lettera a) è prevista la realizzazione di edifici produttivi secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri quadrati 20.156,48 (ventimila centocinquanta sei, 48), schematizzati nella tavola n. 3 "Planimetria con rappresentazione nuove edificazioni" degli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole numeri 3 e 6 degli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato hanno titolo documentario del prodotto urbanistico che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle relative domande di permesso di costruire.

La società In.Al.Pi. S.p.A. si impegna con la presente convenzione a presentare i progetti definitivi di tali edifici seguendo la impostazione definita dal presente piano esecutivo convenzionato, presentando i progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, entro i termini di validità della presente convenzione (dieci anni).

Nelle aree di cui sopra alla lettera a1) è prevista la realizzazione di aree destinate a parcheggi privati secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri quadrati

2.526,75 (duemila cinquecento ventisei,75), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola n. 5 “Planimetria con rappresentazione aree verdi e parcheggi a realizzare” degli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato.

La restante quota parte relativa al parcheggio privato, richiesta per l’aumento dell’indice di copertura fondiaria dal 50% al 60%, verrà monetizzata.

Nelle aree di cui sopra alla lettera a2) è prevista la realizzazione di aree destinate a verde privato secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri quadrati 1.179,15 (mille cento settantanove, 15), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola n. 5 “Planimetria con rappresentazione aree verdi e parcheggi a realizzare” degli elaborati di progetto di piano esecutivo convenzionato.

La restante quota parte relativa al verde privato viene in parte trasferita e localizzata in ossequio alla convenzione urbanistica stipulata tra la società In.Al.Pi S.p.A e il Comune di Moretta in data (3% della superficie copribile fino al 50% della superficie fondiaria) sull’area In6 e sarà localizzata in aggiunta a quella prevista per detta zona con indicazione puntuale della localizzazione in occasione di ogni richiesta di permesso di costruire; ed infine la rimanente parte, richiesta per l’aumento dell’indice di copertura fondiaria dal 50% al 60%, verrà monetizzata.

Le aree a verde privato piantumato trasferite dalla zona Ir3 alla zona In6 saranno piantumate con alberature di medio fusto e specie arbustive autoctone e localizzate soprattutto lungo il confine sud –est del lotto di proprietà della Società In.Al.Pi. S.p.A.

2) Tipologia degli edifici.

Al fine di ottenere un intervento omogeneo ed armonico di tutto il piano esecutivo, l’edificazione di ogni singolo edificio rispetterà le caratteristiche descritte nella Tavola n. 6 – “schematizzazione tipologie costruttive attuali ed a realizzare” - degli elaborati di progetto del piano esecutivo convenzionato.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

i fabbricati potranno elevarsi fino a metri 34 in conformità all’altezza dell’impianto di polverizzazione del latte già realizzato,

gli edifici ad uso uffici ed abitativi/padronali o per il personale di vigilanza potranno essere adiacenti o compresi nel corpo della struttura dei capannoni, oppure staccati dal corpo principale degli altri edifici e collegati con percorso pedonale coperto.

3) Standard urbanistici

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi previste dall’art. 21, primo comma, punto 2, della Legge regionale n.56 del 1977, sono già state reperite con la convenzione relativa alla zona Ic1 rogito notaio Giovanni Maccagno in data 11.11.1998 e con la convenzione relativa alla zona In10 rogito notaio Carlo Bonanno in data 17.07.1992 successivamente rilocalizzate con la convenzione relativa alla zona Ir3 rogito notaio Paolo Marengo in data 23.07.2008.

Pertanto per quanto riguarda gli standard urbanistici previsti dall’art. 21, primo comma, punto 2, della Legge regionale n. 56 del 1977 vengono confermate le aree come risultanti dalle convenzioni sopra citate e non sono previste modifiche o nuove cessioni.

4) Contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Si applicano le disposizioni del secondo comma dell’articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380.

Si conviene determinare il contributo forfetario per le spese di urbanizzazione nel seguente modo:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- superficie di calpestio di metri quadrati _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro quadrato per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) .

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- superficie di calpestio di metri quadrati _____ (_____) per euro ____ (_____) al metro quadrato per il coefficiente _____ , uguale ad euro _____ (_____) .

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Moretta adotterà, nel periodo di validità della presente convenzione, per l'intero territorio comunale.

5) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni del terzo comma dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Moretta adotterà, nel periodo di validità della presente convenzione, per l'intero territorio comunale.

6) Monetizzazione di aree a parcheggio e verde privato mancanti

L'importo delle monetizzazioni relativo alle aree a parcheggio e verde privato, da versare dalla società In.Al.Pi. S.p.A al Comune di Moretta, è determinato da metri quadrati 336,90 (trecento trentasei, 90), per le aree a verde e pari a 505,35 mq (cinquecento cinque, 35) per le aree a parcheggio, per euro ____ (euro _____) al metro quadrato, uguale ad euro _____ (euro _____)

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Moretta adotterà, nel periodo di validità della presente convenzione, per l'intero territorio comunale.

7) Garanzia per la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli oneri, relativi alla presente convenzione, la società In.Al.Pi. S.p.A ha costituito a favore del Comune di Moretta, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia attraverso il rilascio di fidejussione per il complessivo importo di euro _____ (euro _____) della _____ emessa in data _____ dell'importo di € _____ pari al valore risultante ai precedenti articoli 4 e 6.

La fidejussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione della società In.Al.Pi. S.p.A e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la società In.Al.Pi. S.p.A autorizza il Comune di Moretta 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 Moretta dovrà fare.

8) Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte della società In.Al.Pi. S.p.A ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune di Moretta, previa messa in mora di 30 giorni potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

9) Trasferimento degli obblighi.

Qualora la società In.Al.Pi. S.p.A proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate, potrà trasmettere al/agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune di Moretta. In tal caso la società In.Al.Pi. S.p.A ha l'obbligo di dare notizia all'Amministrazione comunale di ogni alienazione effettuata entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la società In.Al.Pi. S.p.A sarà tenuta al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari a un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune di Moretta potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri di cui sopra la società In.Al.Pi. S.p.A resta responsabile verso il Comune di Moretta di tutti gli obblighi ed oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Qualora la società In.Al.Pi. S.p.A proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate dovrà inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Moretta in data _____, trascritta in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”

10) Modifiche disciplina urbanistica

Il Comune di Moretta si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'area oggetto di piano esecutivo convenzionato per ragioni di particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Eventuali modifiche comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che la società In.Al.Pi. S.p.A o suoi aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di indennizzo o risarcimento danni.

11) Rinuncia ad ipoteca legale

La società In.Al.Pi. S.p.A dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

12) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione le parti fanno espresso riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977 numero 10, alla legge 28 febbraio 1985 numero 47, al D.P.R 6 giugno 2001 n.380 ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e loro successive modifiche ed integrazioni.

13) Omessa lettura allegati

Si omette la lettura, per espressa dispensa avutane dai comparenti, e con il mio consenso, di quanto allegato, come sopra specificato, al presente atto sotto le lettere A)

14) Spese

Tutte le spese, della presente convenzione alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico della società In.Al.Pi. S.p.A, salvo il disposto di norme inderogabili.

All'uopo viene richiamato il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, ed infine di cui ad ogni eventuale norma agevolativa.

Richiesto io _____ ho ricevuto quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, da me letto ai comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Occupava _____ pagine di _____ fogli.

Il _____ del Comune di Moretta: _____

Il legale rappresentante della Società In.AL.Pi. S.p.A: _____

BOZZA