

COMUNE DI MARENE

PROVINCIA DI CUNEO



ROBERTO DOGLIANI
- ARCHITETTO -

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
(ai sensi degli artt. 27 e 30, della Legge 05.08.1978, n. 457)
INERENTE IL COMPARTO PR 5 DEL VIGENTE P.R.G.C.

UBICAZIONE:

MARENE, via PASCHERETTO, n. 26
FG. 16 - Mapp. 2018 - Sub. 2 - 4 - 5 - 6 - 7

RICHIEDENTE:

FERRERO GIUSEPPE

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **FRR GPP 47A13 E393G**

FERRERO MANUELA

Residente in CHERASCO (CN)
Via ROMA, n. 9A
C.fisc. **FRR MNL 75C62 I4700**

AMBROGIO ORNELLA

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 13
C.fisc. **MBR RLL 49D53 I512T**

FERRERO MARCO

Residente in MARENE (CN)
Via TRIESTE, n. 11bis
C.fisc. **FRR MRC 78A25 I470W**

ALLEGATO

A

STATO DI PROGETTO

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

DATA:

Febbraio 2024

IL PROGETTISTA:

Arch. Roberto DOGLIANI

Architetto
Roberto DOGLIANI
Ordine degli Architetti P.P.e C.
della Provincia di Cuneo
n. 916

Via Vittorio Emanuele II, 55
12062 CHERASCO (CN)

Codice Fiscale
DGL RRT 69R24 B111C
Partita IVA
02320110048

T **0172.488034**
C **338.5309609**
E **r.dogliani@libero.it**
PEC
roberto.dogliani@archiworldpec.it

REPERTORIO N. X X X X X

RACCOLTA N. XXXXX

CONVENZIONE

RELATIVA A PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

ai sensi degli articoli 41 bis e 43 della Legge Regionale numero 56

del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni,

da stipularsi tra il Comune di Marene, da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale, e la Spett.le BLUE REBUILD S.R.L. dall'altra parte, quale Proponente del Piano di Recupero.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno xxx duemilaventiquattro, in xxxxxxxxxxxxxxx nel mio studio, al xxxxxx piano, in Via xxxxxxxxxxxx civico numero xxxx (xxxxxx), alle ore xxxxx e minuti primi xxxxxxx (h. 0.00).

Innanzi me, Dottor xxxxxxx XXXXXXX, Notaio in xxxxxxx, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono comparsi

* il **COMUNE DI MARENE**, con sede in Marene, Via Stefano Gallina 45, codice fiscale dichiarato del suddetto Comune di Marene: 86000750041,

in persona della Signora:

RAVERA Graziella, nata a xxxxx il xxx xxxxx millenovecentoxxxxxxxx, residente in xxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxxxx, domiciliata per la carica in Marene, presso la Casa Comunale,

la quale dichiara di intervenire e di agire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, comprendente anche i Programmi 0801 - Urbanistica e assetto del territorio e 0802 - Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare del Comune di Marene, e pertanto

in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune stesso;
ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 commi 2 e 3 del TUEL approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267, tale designato per la stipula del presente atto da decreto sindacale del Comune di Marene emesso in data 23.02.2021 con il numero 03/2021, del quale io Notaio ho preso visione e faccio fede, ed a quanto infra autorizzato in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale numero xxx (xxxxx) in data xx xxxxx 2024 (xxxx xxxx duemilaventiquattro), pubblicata all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal xxx xxxxx 2024 (xxxx xxxxx duemilaventiquattro) al xxx xxxxx 2024 (xxxx xxxxxxxx duemilaventiquattro) come previsto dall'articolo 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267, divenuta esecutiva il giorno xxx xxxxx 2024 (xxxxx xxxxxxxx duemilaventiquattro), quale provvedimento, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso, a norma di legge;

* la Signora **FERRERO Manuela**, nata a Savigliano (CN) il ventidue marzo mille novecentosettantacinque, residente a Cherasco, Via Roma 9/A, (codice fiscale dichiarato: FRR MNL 75C62 I470O), la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in qualità di Amministratore Unico della Spett.le:

BLUE REBUILD S.R.L. con sede legale a TORINO (TO), Corso Alessandro Tassoni n. 31/A, (codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese 12996880014 – REA n. TO-1331518)

denominata in seguito per brevità "Proponente".

Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, mi

richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

* che il Comune di Marene è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 12-25590 in data 7 ottobre 1998 e sue successive varianti;

* che la Spett.le BLUE REBUILD S.R.L. risulta piena ed esclusiva proprietaria, dell'area con entrostanti fabbricati urbani siti in **Comune di MARENE**, meglio individuati nella Tavola n. 1 degli elaborati grafici di progetto, area censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cuneo, **Catasto Terreni** del Comune di Marene, e distinta in mappa al **Foglio 16 (sedici)** mappale **Numero 2018 (duemiladiciotto)**, ente urbano, di are 9,72 (are nove e centiare settantadue), senza redditi,

e più precisamente:

= fabbricati ubicati in Via Pascheretto civico numero 26 (ventisei), censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cuneo, **Catasto Fabbricati** del Comune di Marene, e distinti in mappa al **Foglio 16 (sedici)** con i seguenti mappali:

Numero 2018 (duemiladiciotto) subalterno 2 (due), Via Pascheretto n. 26, piano T-1 (terreno e primo), categoria A/3, classe 1 (prima), vani 5 (cinque), rendita catastale Euro 183,34 = (Euro centottantatre e centesimi trentaquattro),

Numero 2018 (duemiladiciotto) subalterno 4 (quattro), Via Pascheretto n. 26, piano T-1 (terreno e primo), categoria C/7, classe 1 (prima), metri quadrati 107 (centosette), rendita catastale Euro 36,47 = (Euro trentasei e centesimi

quarantasette),

Numero 2018 (duemiladiciotto) subalterno 5 (cinque), Via Pascheretto n. 26, piano T (terreno), categoria C/7, classe 1 (prima), metri quadrati 109 (centonove), rendita catastale Euro 37,15= (Euro trentasette e centesimi quindici),

Numero 2018 (duemiladiciotto) subalterno 6 (sei), Via Pascheretto n. 26, piano T (terreno), categoria C/6, classe 2 (seconda), metri quadrati 27 (ventisette), rendita catastale Euro 51,59= (Euro cinquantuno e centesimi cinquantanove),

Numero 2018 (duemiladiciotto) subalterno 7 (sette), Via Pascheretto n. 26, piano T (terreno), categoria C/2, classe 1 (prima), metri quadrati 46 (quarantasei), rendita catastale Euro 47,51= (Euro quarantasette e centesimi cinquantuno),

Detti beni sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

- atto costitutivo di società a responsabilità limitata a rogito Notaio Marcello DROCCO con sede a CHERASCO (CN) in data 15/01/2024, Repertorio n. 5.363, Raccolta n. 4.525, registrato a CUNEO il 25/01/2024 al n. 1.442 serie 1T, trascritto a SALUZZO il 25/01/2024, Reg. gen. 623, Reg. part. 512.

* che l'area di cui sopra, in base alla Variante Parziale numero 32 (trentadue) al Piano Regolatore Generale Comunale, il cui progetto definitivo è stato adottato con Delibera Consiglio Comunale numero 19 (diciannove) in data 13 luglio 2015 (tredici luglio duemilaquindici), risulta interamente ricompresa nella zona "C2 – Area residenziale di completamento, di sostituzione e di nuovo impianto", e più precisamente all'interno di un comparto indicato con la sigla

“PR 5” e individuante un ambito in cui gli interventi edificatori risultano da sottoporre a preventiva approvazione di Piano di Recupero;

* che per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell’area e degli edifici di cui trattasi, il progetto di Piano di Recupero di libera iniziativa è stato predisposto a firma del Dottor Architetto Roberto DOGLIANI con studio in Cherasco (CN), secondo i disposti degli articoli 39, 43, 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

* che l’intervento che si intende porre in essere si identifica nella definizione di “ristrutturazione edilizia” di cui all’articolo 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, e sue modifiche ed integrazioni;

* che il progetto di Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola N. 1 – STATO ATTUALE - Inquadramento cartografico –

Inquadramento plano-altimetrico esteso al contorno del lotto;

Tavola N. 2 – STATO ATTUALE – Piante ai vari piani;

Tavola N. 3 – STATO ATTUALE – Prospetti e sezioni;

Tavola N. 4 – STATO ATTUALE – Calcoli planivolumetrici;

Tavola N. 5/A – STATO DI PROGETTO – Proposta di progetto ridotta alla scala catastale – Proposta di progetto ridotta alla scala del P.R.G.C.- Inquadramento plano-altimetrico esteso al contorno del lotto - Calcolo area da assoggettare/cedere ad uso pubblico;

Tavola N. 6/B – STATO DI PROGETTO – Piante ai vari piani;

Tavola N. 7/B – STATO DI PROGETTO – Prospetti e sezioni;

Tavola N. 8 – STATO DI PROGETTO – Calcoli planivolumetrici;

Tavola N. 9 – STATO DI PROGETTO – Particolare costruttivo con indicazione dei materiali utilizzati;

Tavola N. 10/B – STATO DI PROGETTO – Verifica requisiti di adattabilità;

Tavola N. 11 – STATO DI PROGETTO – Viste assonometriche 3D;

Tavola N. 12 – COMPARATIVA- Pianta piano terra - Prospetti su Via Pascheretto;

Tavola N. 13 – STATO ATTUALE – Individuazione caposaldo fisso;

Tavola N. 14 – STATO DI PROGETTO – Reti di raccolta e smaltimento acque;

Allegato A: Schema di Convenzione;

Allegato B: Relazione Tecnico-Illustrativa;

Allegato C: Calcoli Planivolumetrici;

Allegato D: Documentazione Fotografica esterna;

Allegato E: Documentazione Fotografica interna;

Allegato F: Norme Specifiche di Attuazione;

Allegato G: Scheda di Sintesi dell'Intervento;

(verifiche varie, standards, monetizzazioni, ecc..);

Allegato H: Relazione Geologica e Geologico-Tecnica;

Allegato I: Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

quali elaborati, cui si rinvia, risultano depositati agli atti del Comune di Marene, come espressamente dichiara il rappresentante del Comune, per cui si omette qui di allegarli;

* che il progetto di Piano di Recupero, con le destinazioni d'uso ammesse dalle norme di attuazione, si inquadra nelle previsioni urbanistiche adottate dal Comune di Marene ed è conforme alla Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

* che la Giunta Comunale con Deliberazione numero XX (xxxx) in data xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro) ha accolto preliminarmente la proposta di Piano di Recupero;

* che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente con condizioni, la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 12/072023 (dodici luglio duemilaventitre) per quanto di propria competenza;

* che lo stesso progetto e l'allegato Schema di Convenzione, sono stati depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 (trenta) giorni consecutivi dal xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro) al xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro);

* che nei 30 (trenta) giorni successivi, e cioè entro il xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro) sono/non sono pervenute osservazioni;

* che la Giunta Comunale con Deliberazione numero xx (xxxxx) in data xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro) ha esaminato ed approvato in via definitiva il progetto di Piano di Recupero accogliendo/rigettando le osservazioni pervenute;

* che la deliberazione di approvazione definitiva di cui sopra, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, in data xx xxxxx 2024 (xxx xxxxx duemilaventiquattro), Numero xxx (xxxxx), ai sensi di quanto disposto dall'articolo 41 bis della Legge Regionale numero 56/1977 e successive modifiche e integrazioni dando efficacia al Piano stesso;

* che il progetto di Piano di Recupero prevede:

Superficie complessiva del comparto: mq. 972,00 (metri quadrati

novecentosettantadue virgola zero zero),

Superficie coperta esistente: mq. 352,79 (metri quadrati trecentocinquantadue virgola settantanove);

Superficie coperta in progetto: mq. 373,65 (metri quadrati trecentosettantatre virgola sessantacinque);

Superficie da assoggettare/cedere ad uso pubblico: mq. 32,00 (metri quadrati trentadue virgola zero zero);

Volume esistente (ai sensi dell'articolo 20 del R.E.C.): mc 1.817,57 (metri cubi milleottocentodiciassette virgola cinquantasette);

Volume in progetto (ai sensi dell'articolo 20 del R.E.C.): mc. 1.802,65 (metri cubi milleottocentodieci virgola sessantacinque), interamente destinato alla funzione residenziale:

Standards previsti in relazione al progetto di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, da monetizzare:

mc. $(1.802,65 / 90 \text{ mc/ab}) \times 15 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 300,45$ (metri quadrati trecento virgola quarantaquattro), corrispondente ad un importo pari ad € 25.538,25 calcolato come segue:

$1.802,65/90 = 20,03$ abitanti

$20,03 \times 15 \text{ mq/ab} = 300,45 \times € 85,00 = € 25.538,25$

Superficie da assoggettare/cedere ad uso pubblico: mq. 32,00 (metri quadrati trentadue virgola zero zero);

Il tutto come risulta dall'allegata Scheda di Sintesi (Allegato G);

* che il Piano di Recupero sopra illustrato risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia di pianificazione attuativa e alle Norme

Specifiche di Attuazione (Allegato F);

* che il Piano di Recupero risulta conforme:

- alla disciplina urbanistica nazionale e regionale;
- alle previsioni del P.R.G.C. vigente;
- al Regolamento Edilizio Comunale;

* che i fabbricati oggetto di recupero e ristrutturazione edilizia risultano legittimi in base ai seguenti presupposti:

= per quanto riguarda il fabbricato di più antica costruzione, individuato a Catasto Terreni al Foglio 16 - mappale 2018, ed al Catasto Fabbricati al Foglio 16 – particella 2018 – subalterni: 2 – 4 – 7, in quanto realizzato anteriormente alla data del 16 ottobre 1942 (sedici ottobre millenovecentoquarantadue);

* per quanto riguarda il fabbricato a destinazione di tettoia individuato a Catasto Terreni al Foglio 16 - mappale 2018 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 16 – particella 2018 – subalterno 5, per l'edificazione ed i successivi interventi, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Nulla Osta numero 63 in data 31 agosto 1967 per “COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA”,
- Concessione Edilizia (gratuita) numero 40/93 in data 13 maggio 1993 per “RISTRUTTURAZIONE TETTOIA USO RURALE, PER SOSTITUZIONE DELLA COPERTURA, CON MODIFICA DI SAGOMA”, seguita da Concessione Edilizia (in variante) n. 68/93 in data 27 luglio 1993;
- Permesso di Costruire (in Sanatoria) (art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.) n. 16/2022 del 7 luglio 2022 per “AVVENUTA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE DEL BASSO FABBRICATO

ACCESSORIO (AUTORIMESSA) ED OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. 63/1967 DEL 31 AGOSTO 1967 E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/93 DEL 13 MAGGIO 1993 INERENTI LA TETTOIA APERTA”.

* per quanto riguarda il basso fabbricato a destinazione di autorimessa individuato a Catasto Terreni al Foglio 16 - mappale 2018 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 16 – particella 2018 – subalterno 6, per l’edificazione ed i successivi interventi, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Permesso di Costruire (in Sanatoria) (art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.) n. 16/2022 del 7 luglio 2022 per “AVVENUTA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE DEL BASSO FABBRICATO ACCESSORIO (AUTORIMESSA) ED OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. 63/1967 DEL 31 AGOSTO 1967 E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/93 DEL 13 MAGGIO 1993 INERENTI LA TETTOIA APERTA”.

* che la procedura di approvazione del Piano di Recupero cui si riferisce la presente Convenzione è quella indicata dalla Legge Regionale 56/1977, articoli 41 bis e 43;

* che il testo della Convenzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, deve essere stipulato con atto pubblico con la partecipazione del Responsabile del Servizio all’uopo delegato a rappresentare il Comune di Marene e che quindi la Convenzione deve venire trascritta nei Registri della Proprietà Immobiliare a cura del Comune ed a spese della Proponente;

* che la Spett.le BLUE REBUILD S.R.L., espressamente dichiara di conoscere

gli obblighi posti a suo carico per l'attuazione degli interventi, in conformità alle direttive del Piano di Recupero stesso, della presente Convenzione ed alle disposizioni legislative vigenti;

* che l'Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) PREMESSE – OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. La Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 2) ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

1. L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sugli immobili siti nel Comune di MARENE e descritti negli elaborati grafici di progetto, avverrà in conformità:

- alle indicazioni contenute negli elaborati del Piano di Recupero approvati con deliberazione della Giunta Comunale numero xx (xxx) del xx xxxxx 2024 (xxx xxxxxx duemilaventiquattro);
- alle disposizioni contenute nella presente Convenzione;
- alle prescrizioni del vigente P.R.G.C.;
- alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- alle norme di legge e regolamentari che disciplinano la materia edilizia ed urbanistica anche se non espressamente richiamate.

2. Valgono comunque le norme di carattere urbanistico ed edilizio vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli autorizzativi edilizi, fatte salve espresse deroghe stabilite dal P.R.G.C. per quanto attiene gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati.

3. In particolare si considerano valide ed efficaci le norme di cui all'articolo 4, comma 3 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 27 luglio 2005 «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia», la cui applicazione influisce sulla determinazione dei calcoli dei volumi, delle distanze e delle altezze dei nuovi edifici.

4. La collocazione sulle falde di copertura dei pannelli solari termici e fotovoltaici per il nuovo edificio risultante dalla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente, verrà indicata nel dettaglio sulle

tavole del progetto definitivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'intervento (previa progettazione e dimensionamento da parte dei tecnici abilitati) in numero necessario al soddisfacimento del fabbisogno previsto dalle normative di settore vigenti al momento della costruzione e nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 39 bis del Regolamento Edilizio comunale.

5. Resta stabilito che ogni intervento sulla proprietà oggetto del presente piano ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza della Proponente, potrà essere iniziato solo dopo la presentazione del progetto definitivo che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche.

6. Il termine entro cui dovranno essere presentata la richiesta del titolo abilitativo edilizio relativo alle opere previste dal presente Piano di Recupero, è fissato in **anni 1 (uno)** dalla data di stipula della presente Convenzione.

7. Il termine entro cui dovranno essere ultimati tutti gli interventi edificatori comprese le eventuali infrastrutture di urbanizzazione è stabilito in **anni 10 (dieci)** dalla data di stipula della presente Convenzione e pertanto entro il xx xxxxx 2034 (xxx xxxxxx duemilatrentaquattro). Eventuali proroghe al suddetto termine potranno essere concesse su richiesta della Proponente e/o suoi aventi causa o diritto, unicamente per motivi estranei alla sua volontà o cause di forza maggiore sopravvenute che giustifichino i relativi ritardi.

ART. 3) UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Il Piano di Recupero di libera iniziativa, ha per oggetto la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area con entrostanti fabbricati urbani sita in Comune

di MARENE, ricompresa tra Via Pascheretto a due lati, meglio distinta in Catasto Terreni al Foglio 16 (sedici) di mappa – mappale numero 2018 (duemiladiciotto), per una superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 972,00 (novecentosettantadue virgola zero zero), secondo le seguenti destinazioni:

A) area coperta massima: mq. 373,65 (metri quadrati trecentosettantatre virgola sessantacinque),

B) area scoperta di pertinenza degli edifici: mq. 555,36 (metri quadrati cinquecentocinquantacinque virgola trentasei),

C) area da assoggettare/cedere ad uso pubblico: mq. 32,00 (metri quadrati trentadue virgola zero zero).

2. 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.

3. Eventuali modificazioni di destinazione non autorizzate comporteranno l'applicazione di una penale convenzionale a carico della Proponente, o degli aventi diritto, pari ad 1/10 (un decimo) del valore assunto dagli immobili trasferiti, fatta salva comunque l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente in materia.

4. Il Piano Esecutivo prevede a lavori ultimati un volume edilizio complessivo all'interno del comparto pari a mc 1.802,65 (metri cubi milleottocentodie virgola sessantacinque), derivanti dall'integrale recupero ad uso residenziale di tutti i fabbricati esistenti nel perimetro del Piano di Recupero, comprese le

tettoie, anche se chiuse solo su due lati.

5. La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, le scelte tipologiche, formali e costruttive indicate nelle Tavole n. 6/B, 7/B, 9 e 11, sono da considerarsi indicative del risultato che il Piano di Recupero vuole conseguire.

6. Le indicazioni delle caratteristiche tipologiche riportate nella Tavola n. 9 ed in Relazione tecnico-illustrativa (Allegato B), concernenti i materiali e il loro utilizzo, sono indicative e pertanto i progetti dei singoli edifici da prodursi al Comune per l'ottenimento dei relativi titoli autorizzativi dovranno uniformarsi a dette indicazioni, fatte salve eventuali modifiche ritenute opportune in sede di esame delle pratiche da parte dell'Autorità comunale.

ART. 4) MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano di Recupero e da cedere al Comune, sono così quantificate:

Volume residenziale: 1.802,65 (milleottocentodue virgola sessantacinque) metri cubi

Indice volumetrico abitativo medio: 90 (novanta) metri cubi/abitante

Dotazione minima standards per insediamenti residenziali: 15 (quindici) metri quadrati/abitante

da cui deriva un'area a standards pari a:

$(1.802,65 / 90) \times 15 = \mathbf{300,45}$ (trecento virgola quarantacinque) metri quadrati.

2. Data l'impossibilità materiale di reperimento di tali aree all'interno del comparto di intervento, con l'eccezione della superficie assoggettata/ceduta ad uso pubblico di cui al successivo articolo 5 (cinque), comma 1 (uno), si conviene la monetizzazione, così come previsto all'articolo 18 dalle Norme tecniche di Attuazione della Variante numero 39 (trentanove). Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di **Euro 85,00 (Euro ottantacinque e centesimi zero)** al metro quadrato, come stabilito con deliberazione Giunta Comunale numero XX (xxxxxxx) in data XX xxxx 20xxx (xxxx xxxxx duemilaxxxx), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: metri quadrati 300,45 x 85,00 (Euro ottantacinque e centesimi zero) al metro quadrato = **Euro 25.538,25 (Euro venticinquemilacinquecentotrentotto e centesimi venticinque)**

riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla Proponente medesima in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

3. A garanzia degli impegni assunti in merito al versamento della somma dovuta per la monetizzazione degli standards urbanistici, viene costituita dalla Proponente stessa una cauzione mediante fidejussione/polizza fidejussoria rilasciata da XXXX filiale di xxxx dell'importo complessivo di **Euro 25.538,25 (Euro venticinquemilacinquecentotrentotto e centesimi venticinque)**, con effetto dal xx xxxxx 2024 e scadenza al xx xxxxxx 2034, emessa in XXXXXX il xx xxxxx 2024 in tre esemplari, atto di fidejussione numero 00000000.

La garanzia fidejussoria prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua rinuncia all'eccezione di cui

all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Marene.

ART. 5) CESSIONE GRATUITA E/O ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE

1. La Proponente acconsente con la sottoscrizione della presente Convenzione, all'assoggettamento/cessione ad uso pubblico dell'area destinata ad ampliamento e rettifica della sede stradale di Via Pascheretto di superficie pari a mq. 32,00 (metri quadrati trentadue virgola zero zero), individuata nella Tavola numero 6 (sei) ed evidenziata in colore giallo.

2. Alla Proponente ed ai suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, spetterà la manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta area, asservita ad uso pubblico per tutta la durata del Piano di Recupero.

Ad intervento edificatorio concluso, l'onere della manutenzione di detta area verrà assunto dal comune di Marene.

ART. 6) REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Data l'ubicazione del lotto di intervento all'interno di un contesto insediativo posto a ridosso del nucleo storico del Comune di Marene, già storicamente dotato dell'allaccio a tutti i pubblici servizi, non sussiste la necessità della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria da parte della Proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 7) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il valore complessivo presunto per oneri di urbanizzazione primaria, in

relazione alla destinazione residenziale degli edifici oggetto di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione ed alla tariffa attualmente in vigore, ammonta a complessivi **Euro 13.584,67 (Euro tredicimilacinquecentoottantaquattro e centesimi sessantasette)** derivanti dal seguente calcolo:

Edifici residenziali, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, esclusi accessori - Euro/metro cubo 6,05 (Euro sei e centesimi cinque):

metri cubi (volume solido emergente, compresi vani scala) 2.245,40 x Euro 6,05 = Euro **13.584,67 (Euro tredicimilacinquecentoottantaquattro e centesimi sessantasette)**

Accessori edifici residenziali, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento - Euro/metro quadrato 7,09 (Euro sette e centesimi nove):

metri quadrati 271,65 x Euro 7,09 = Euro **1.926,00 (Euro millenovecentoventisei e centesimi zero).**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Euro (13.584,67+1.926,00)= 15.510,67 (quindicimilacinquecentodieci e centesimi sessantasette).

ART. 8) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il valore complessivo presunto per oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione alla destinazione residenziale degli edifici oggetto di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione ed alla tariffa attualmente in vigore, ammonta a complessivi **Euro 14.640,01 (Euro quattordicimilaseicento quaranta e centesimi uno)** derivanti dal seguente calcolo:

Edifici residenziali, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, esclusi

accessori - Euro/metro cubo 6,52 (Euro sei e centesimi cinquantadue):

volume solido emergente, compresi vani scala) 2.245,40 x Euro 6,52 = Euro **14.640,01 (quattordicimilaseicentoquaranta e centesimi uno).**

Accessori edifici residenziali, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento - Euro/metro quadrato 6,05 (Euro sei e centesimi cinque):

metri quadrati 271,65 x Euro 6,05= Euro **1.643,48 (milleseicentoquarantatre e centesimi quarantotto).**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Euro (14.640,01+1.643,48)= 16.283,49 (sedicimiladuecentoottantatre e centesimi quarantanove).

Tali importi, saranno determinati in sede di rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in base alle tariffe vigenti al momento e corrisposti per intero dai richiedenti i permessi stessi.

Gli importi di cui sopra, potranno essere suddivisi in 4 rate di importo pari al 25 per cento ognuna, come stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 13/02/1989.

A garanzia degli impegni assunti in merito al versamento delle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione, viene costituita dalla Proponente stessa, previo versamento della prima rata pari ad € 7.948,54, una cauzione mediante fidejussione/polizza fidejussoria XXX dell'importo pari ad € 23.845,62 a garanzia delle restanti rate

ART. 9) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Resta inteso che il contributo

sarà a carico dei richiedenti il titolo abilitativo (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Marene adotterà per l'intero territorio comunale.

2. Il valore complessivo presunto del contributo afferente il costo di costruzione valutato sulla base dei calcoli effettuati con riferimento al prospetto di determinazione del costo di costruzione di cui al D.M. 10.05.1977 ed alla tariffa attualmente in vigore, ammonta a complessivi **Euro 18.006,00 (diciottomilasei e centesimi zero)**.

Gli importi di cui sopra, potranno essere suddivisi in 2 rate di importo pari al 30 per cento dell'importo totale corrispondente ad € 5.401,00 da versare prima del rilascio del provvedimento o alla data di inizio lavori in caso di SCIA, ed il restante 70 per cento pari ad € 12.604,20 da versare entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

A garanzia degli impegni assunti in merito al versamento della somma dovuta per il contributo afferente il costo di costruzione, viene costituita dalla Proponente stessa, previo versamento della prima rata pari ad € 5.401,00, una cauzione mediante fidejussione/polizza fidejussoria XXX dell'importo pari ad € 12.604,20 a garanzia della restante rata.

ART. 10) RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Come suddetto nei precedenti paragrafi, gli oneri di urbanizzazione primaria

e secondaria stabiliti ai sensi e con le modalità previste dalla legge 28 gennaio 1977 numero 10 e il costo di costruzione, potranno essere rateizzati in base a quanto previsto da apposite disposizioni del Comune.

ART. 11) SICUREZZA DEL CANTIERE

1. Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni risulta in capo alla Proponente in quanto Committente, ai suoi Direttori dei Lavori, Coordinatori per la Sicurezza, eccetera, e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge eventualmente nominati dalla Committente.

2. Resta comunque l'obbligo di predisporre e presentare agli Organi preposti, tutta la documentazione prevista dal D.Lgs. 81/2008 e dalle altre norme in materia di sicurezza sui cantieri, sia in fase di approvazione dei progetti che in fase di realizzazione.

ART. 12) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Qualora la Proponente proceda ad alienazione delle aree o delle unità immobiliari ricomprese nel presente Piano di Recupero, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato **entro tre mesi dall'atto del trasferimento**.

2. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

3. I subentranti dovranno rispettare in toto gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione e dal progetto di Piano di Recupero, e nell'esecuzione di opere ed

impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 13) RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI

1. Le richieste di agibilità degli edifici realizzati nell'ambito del Piano di Recupero potranno essere presentate al Comune solo dopo che siano adempiuti gli obblighi inerenti l'assoggettamento/cessione ad uso pubblico delle aree di cui all'articolo 5 (cinque) comma 1 (uno) che precede.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a sospendere la procedura inerenti le segnalazioni certificate di agibilità e di formazione del relativo silenzio assenso, per gli edifici per i quali non risulti assicurata la viabilità pedonale e veicolare, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, nonché il versamento dei relativi contributi di costruzione.

ART. 14) VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Ferme restando le massime previsioni volumetriche per l'intero comparto, eventuali modeste modifiche della sagoma dei fabbricati, nonché della disposizione e forma delle aperture e dei balconi in facciata, potranno essere realizzate previa approvazione dei progetti di variante ai titoli autorizzativi originari, senza che ciò costituisca variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato.

ART. 15) SPESE

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Proponente. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole.

ART. 19) RINVIO A NORME DI LEGGE

1. Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare al D.Lgs. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni ed alla L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

* * * * *

Si intendono recepite automaticamente nella presente Convenzione, senza necessità di formale modifica, nuove disposizioni normative che incidano sul contenuto della stessa.

* * * * *

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto, in gran parte scritto con mezzi elettromeccanici da persona di mia fiducia e per la restante parte scritto a mano da me e da me Notaio letto ai componenti, i quali, approvandolo e confermandolo, con me Notaio lo sottoscrivono nei fogli di cui consta, a sensi di legge, essendo le ore xxx e minuti primi zero (h. xx.00).

Il presente atto occupa xx facciate e quanto di questa xx facciata di numero xx fogli, resi bollati a sensi di legge.

In originale firmato:

RAVERA GRAZIELLA

FERRERO MANUELA Amministratore Unico BLUE REBUILD S.R.L.