

REGIONE
PIEMONTE

COMUNE DI
SALUZZO

PROVINCIA DI
CUNEO

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO
AREA NORMATIVA 01SP04 DI PRGC
CENTRO STORICO

PROPRIETA' - COMMITTENTE

Condominio Casa di David

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Ing. Marco Gancia - MG PROGETTI
Piazza XX Settembre 6 - 12037 Saluzzo

arch. Elisa Miretti
Via Tetti Sagrin 10 - 12020 Tarantasca

geom. Gian Domenico Vincenti
Piazza XX Settembre 6 - 12037 Saluzzo

arch. Sara Bosio (specialista Storia Analisi e Valutazione Beni Architettonici e Ambientali)
Via Roma 151 - 12045 Fossano
arch. Andrea Briatore
Via Marengo 103 - 12073 Ceva

arch. Stefano Ambrogio
arch. Marco Barbieri
Via Massimo d'Azeglio 22 - 12100 Cuneo

PROGETTAZIONE STRUTTURALE

Ing. Marco Gancia - MG PROGETTI
Piazza XX Settembre 6 - 12037 Saluzzo

SCHEMA DI CONVENZIONE

scala 1:100

REVISIONE / DATA

ELABORATO

B1-GEN.09.3

CODICE TAVOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DELL' AREA NORMATIVA DEL
CENTRO STORICO DI PRGC 01SP04
SCHEMA DI CONVENZIONE

Il presente schema di Convenzione è elaborato alla fase di predisposizione del Piano Particolareggiato e di Recupero.

Considerati i tempi necessari per l'individuazione del soggetto Attuatore e quelli successivi previsti per la stipulazione della Convenzione, lo schema di Convenzione, nella sua struttura per la stipulazione del rogito, dovrà essere aggiornato, principalmente in dipendenza di eventuali espropriazioni di aree o immobili.

Lo schema di Convenzione ha quindi natura di linea guida da perfezionare

L'anno 2022 addì del mese di, in Saluzzo, in via numero, avanti a me, Notaio in iscritto al collegio Notarile di sono presenti:

- il signor, nato a il, domiciliato per la carica in Saluzzo presso la Casa Comunale, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, del Comune di Saluzzo, con sede in Saluzzo, via Maccalè n. 9, codice fiscale 00244360046 (in seguito per brevità denominato "COMUNE") e pertanto in nome, per conto ed in legale rappresentanza del Comune medesimo per questo stipula, munito dei necessari poteri per quanto infra:
in forza di Decreto Sindacale n. del che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "___", omessa la lettura per dispensa avutane dai comparenti:

e

- Il/i sig.ri _____ nato/i a _____ il _____ e residente/i a _____, Via _____, codice fiscale: _____, il/i quale/i interviene/intervengono in qualità di _____

PREMESSO CHE

1. Con legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 dicembre 2018 è stata disposta la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, con decorrenza 1 gennaio 2019;
2. L'art. 1 comma 124 della legge 7.4.2014 n. 56 che recita:
 124. *Salva diversa disposizione della legge regionale:*
 - a) *tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;*
3. A fronte della suddetta fusione, il Comune di Saluzzo è dotato di due Strumenti Urbanistici Generali, l'originario del Comune di Saluzzo approvato con D.G.R. 29.05.2012 n° 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n° 3-4526, e quello della municipalità di Castellar approvato con D.G.R. 08.03.1988 n° 58-19330 e successiva variante parziale n° 1 approvata con DCR n° 23 del 11.10.2013;
4. Il predetto Strumento Urbanistico Generale dell'originario Comune di Saluzzo, individua, nel Centro Storico, in corrispondenza di via Valoria, all'altezza del n. civico 43, l'area normativa 01SP04, assoggettata a Piano Particolareggiato avente valenza di Piano di Recupero, all'interno della quale ricade un complesso fabbricativo distinto a Catasto al Fg.82 n° 129 addossato sul fronte Sud alle antiche mura della Città, aventi affaccio sul Parco vigna Ariaudo;
5. Il perimetro del predetto Strumento Urbanistico Esecutivo comprende sul fronte Sud porzione di area ricadente nel Comparto CS-6 denominata "Vigna Ariaudo", corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.le 145 parte, 2273 parte, per una superficie complessiva di circa mq 243 ed una porzione di area avente destinazione SPv, corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.le 2272 parte, per una superficie complessiva di circa mq 199;
6. Per la riqualificazione dell'area di che trattasi è stato predisposto il progetto di Piano Particolareggiato e di Recupero, finalizzato alla valorizzazione dell'intera consistenza edilizia con interventi di ristrutturazione edilizia tipo A, Demolizione e sostituzione edilizia nell'ambito di più ampio intervento di ricomposizione volumetrica, oltre alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - 6.1. intervento di sistemazione di Via sopra Le mura, area esterna al perimetro del SUE di proprietà comunale,
 - 6.2. consolidamento e restauro mura di cinta storiche della città, parte esterna ed interna al perimetro del SUE, di proprietà comunale,
 - 6.3. interventi di ripristino passaggio tra androne ricadente su proprietà privata interna all'area 01SP04 e retrostante torre diruta di proprietà comunale, con conseguenti opere di consolidamento e restauro della torre stessa, opere interne al perimetro del SUE,
 - 6.4. realizzazione di parco pubblico in zona di proprietà comunale denomina "Vigna Ariaudo", corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.li 144,145,2272,2273 ricadente nel comparto CS-

6 di PRGC, secondo indicazioni del SUE approvato con DGC n° 224 del 02-12-2020, e dell'Autorizzazione Paesaggistica n° 39 del 22-07-2020, opere per minima parte interna e gran parte esterna al perimetro del SUE,

6.5. Messa in sicurezza dell'Abbeveratoio di proprietà comunale posto nell'area di cui al precedente punto opera esterna al perimetro del SUE

7. Per l'approvazione del Piano Particolareggiato e di Recupero sono stati rilasciati:

- l'Autorizzazione Paesaggistica n° 68 del 14-09-2021,
- il parte del MIC Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti, Cuneo in data 13.04.2021 prot. n° 15.236,
- l'Autorizzazione Paesaggistica n° 39 del 22-07-2020 oggetto di voltura parziale n° 2/2022 del 07-01-2022, (area Vigna Ariaudo),

8. Per la porzione di area interna al perimetro di SUE, avente destinazione SPv, corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.le 2272 parte, avente superficie complessiva di circa mq199 in proprietà ai Sig,ri Ariaudo il Piano Particolareggiato e di Recupero non prevede trasformazioni ma semplicemente lavori di manutenzione ordinaria.

9. Il PP e di Recupero è stato approvato con DGC n° _____ del _____;

10. Gli immobili da valorizzare e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui al PP e di Recupero come sopra approvato ed oggetto di assegnazione con D.G.C. n° ___ del _____ sono così individuati:

a) immobili da valorizzare Proprietà soc. Hans Clemer:

- Catasto Terreni del Comune di Saluzzo al Foglio n. 82 Mappale n. 129,
- Catasto dei fabbricati – Comune di Saluzzo:
- foglio 82 numero 129/ 2 via Valoria 43 BNC;
- foglio 82 numero 129/ 8 via Valoria 43 piano T categoria A/3 di classe 2 mq. 6,95 Sup. cat. Totale mq. 104 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 10,55;
- foglio 82 numero 129/ 9 via Valoria 43 piano T categoria C/2 di classe 2 mq. 8,66 Sup. cat. Totale mq. 13 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 15,80;
- foglio 82 numero 129/ 14 via Valoria 43 piano T categoria F/1 di classe U ;
- foglio 82 numero 129/ 18 via Valoria 43 piano 1 categoria A/3 di classe 2 mq. 5,09 Sup. cat. Totale mq. 63 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 22,03;
- foglio 82 numero 129/ 19 via Valoria 43 piano 1 categoria A/3 di classe 2 mq. 77 Sup. cat. Totale mq. 77 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 173,53;
- foglio 82 numero 129/ 20 via Valoria 43 piano 1 categoria C/2 di classe 2 mq. 33,76 Sup. cat. Totale mq. 35 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 45,65;
- foglio 82 numero 129/ 21 via Valoria 43 piano 1 categoria C/2 di classe 2 mq. 25,97 Sup. cat. Totale mq. 26 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 36,88;
- foglio 82 numero 129/ 22 via Valoria 43 piano 1 categoria C/2 di classe 2 mq. 2,7 Sup. cat. Totale mq. 20 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 28,10;
- foglio 82 numero 129/ 23 via Valoria 43 piano 1 categoria C/2 di classe 2 mq. 28 Sup. cat. Totale mq. 28 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. € 36,88;

- foglio 82 numero 129/ 25 via Valoria 43 piano T categoria F/1 di classe U;
- foglio 82 numero 129/ 30 via Valoria 43 piano 2 categoria A/3 di classe 2 mq. 30,19 Sup. cat. Totale mq. 42 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. €.94,56;
- foglio 82 numero 129/ 31 via Valoria 43 piano 2 categoria A/3 di classe 2 mq. 50 Sup. cat. Totale mq. 47 R.c. della porzione oggetto di P.D.R. €.100,97;

Detti beni sono pervenuti alla sopra indicata proprietà in virtù del seguente atto: rogito notaio Caterina Bima in data 28.04.2021 repertorio n° 22011 Serie 1T registrato a Torino il 03.05.2021;
 b) aree interessate dalle opere di urbanizzazione di proprietà del Comune di Saluzzo, Via Macallè 9, Saluzzo, P.iva e c.f. 00244360046:

- Catasto dei terreni – Comune di Saluzzo:
- foglio 75 numero 144, categoria fabbricato diruto
- foglio 75 numero 145 categoria prato arboreo
- foglio 75 numero 2272 categoria prato arboreo
- foglio 75 numero 147 categoria prato arboreo
- foglio 75 numero 2273 categoria prato arboreo

11. La Soc. Hans Clemer , con sede a Magliano Alpi, Via Valoria 43/37, p.iva: 03904530049 è proprietaria dei mappali elencati al precedente punto 10 lettera a) corrispondenti alla totalità dei sedimi dell'area inclusa nel perimetro dello SUE ad esclusione per la porzione di cui al precedente n° 8 avente destinazione SPv, corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.le 2272 parte, di superficie complessiva di circa mq 199 in proprietà ai Sig,ri Ariaudo sulla quale il Piano Particolareggiato e di Recupero come sopra esplicitato, non prevede trasformazioni ma semplicemente lavori di manutenzione ordinaria pertanto per la stessa non si procederà all'acquisizione;

12. I suddetti proprietari in forza dell'atto di assegnazione di cui sopra dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Quanto sopra premesso e considerato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. - GENERALITA'

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2. – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il/i sig.ri _____nato/i a _____ il _____ e residente/i a _____, Via _____, codice fiscale: _____, il/i quale/i interviene/intervengono in qualità di _____ di seguito denominata parte proponente, si impegna ad assumere tutti gli oneri ed obblighi che seguono, precisando

che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al completo assolvimento nelle forme stabilite con la presente convenzione.

Art. 3. – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO

L'attuazione del Piano particolareggiato e di Recupero relativo agli immobili siti nel Comune di Saluzzo e descritti negli elaborati di progetto, avverrà in conformità alle norme di P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati dello Strumento Urbanistico depositati presso l'Ufficio Urbanistica Comunale.

Detto progetto di Piano particolareggiato e di Recupero è costituito dai seguenti elaborati, così come indicato nell'art. 39 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. e precisamente:

ELABORATI DESCRITTIVI E D' INDAGINE

- Documento B1-GEN.02 - Relazione Illustrativa;
- Documento B1-GEN.03 - Anamnesi storica edificio;
- Documento B1-GEN.04 - Anamnesi storica della cinta muraria e della torre;
- Documento B1-GEN.05 - Relazione saggi e indagini stratigrafiche;
- Documento B1-GEN.06 -- Relazione tecnica illustrativa intervento sulla torre;
- Documento B1-GEN.08 -- Norme Specifiche di Attuazione;
- Documento B1-GEN.09 -- Schema di Convenzione Edilizia;
- Documento B1-GEN.10 - Computo metrico;
- Documento B1-GEN.11 - elenco proprietà ricadenti nel PDR e calcolo della loro percentuale relativa;
- Relazione Acustica Legge 447 Del 26 Ottobre 1995 D.P.C.M. 05 Dicembre 1997;
- Relazione geologica e geotecnico blocco 1;
- LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10 RELAZIONE TECNICA Decreto 26 giugno 2015;
- LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10 RELAZIONE TECNICA Decreto 26 giugno 2015- edificio di nuova costruzione;
- Allegato 1 - Parte A RELAZIONE TECNICA articolo 6 comma 2 lettera a);
- Elaborato tecnico di copertura;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Documento B1-GEN.07 - Documentazione fotografica;
- Documento B1-ARC.09 - simulazioni grafiche, viste tridimensionali esempi per la progettazione delle aree esterne;

ELABORATI GRAFICI

- Tav. B1-ARC.01 - Planimetria generale attuale -individuazione essenze esistenti - estratto catastale; Estratto di P.R.G.C. generale e Centro Storico;
- Tav. B1-ARC.02 - Planimetrie Stato attuale, Pianta piano terra, piano primo e piano secondo;
- Tav. B1-ARC.03 - Prospetti e sezioni principali stato autorizzato;
- Tav. B1-ARC.04 -planimetria generale di progetto con descrizione delle essenze e delle pavimentazioni - dettaglio delle sedute con funzione di aerazione - estratto di mappa catastale con inserimento dell'intervento;
- Tav. B1-ARC.05 - Planimetrie di progetto - pianta piano terra, piano primo e piano secondo
- Tav. B1-ARC.06 - Prospetti e sezioni principali progetto;
- Tav. B1-ARC.07 - planimetrie stato comparativo, pianta piano terra, piano primo e piano secondo;
- Tav. B1-ARC.08 - Prospetti e sezioni principali stato comparativo;
- Tav. B1-ARC.10 - verifica volumi oggetto di demolizione e ricomposizione volumetrica;
- Tav. B1-ARC.11 - calcolo del volume di progetto - verifica dei parcheggi pertinenziali ai sensi della l. 122 del 24/03/ 1989 e s.m.i.;
- Tav. B1-ARC.12 - Verifica superfici Aero-Illuminanti - superamento barriere architettoniche;
- Tav. B1-ARC.13 - progetto della struttura primaria delle coperture- dettaglio del passafuori;
- Tav. B1-ARC.14 - Abaco serramenti esistenti e a progetto;
- Tav. B1-ARC.15 - Abaco comignoli esistenti e a progetto;
- Tav. B1-ARC.16 - mappatura dei degradi e degli intonaci;
- Tav. B1-ARC.17 - Stato attuale della torre e delle mura per la porzione compresa nel pdr- piante sezioni e prospetto principale;
- Tav. B1-ARC.18 - Mappatura dei degradi e degli intonaci della torre;
- Tav. B1-ARC.19 - progetto di recupero della torre e delle mura nella porzione compresa nel pdr - piante, sezioni e prospetto principali - esempi di dettagli architettonici simili a quelli adottati in progetto;
- Tav. B1-ARC.20 - planimetria di dettaglio della pavimentazione in progetto del cortile interno al blocco 1;
- Tav. B1-ARC.21 -Rilievo parco vigna Ariaudo;
- Tav. B1-ARC.22 -Progetto OO.UU. Parco Vigna Ariaudo;
- Tav. B1-ARC.23 -Dettagli messa in sicurezza abbeveratoio - Realizzazione recinzioni e accessi;

- Tav. B1-ARC.24 - individuazione proprietà concorrenti nello s.u.e.- dimostrazione del possesso del 75% del valore degli immobili ricadenti nello sue da parte dei richiedenti

Art. 4. - AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI SU SEDIMI COMUNALI E UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO

Con la presente Convenzione il Comune autorizza l'Attuatore all'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione insistenti sui terreni ed immobili in proprietà del Comune stesso .

Il Piano particolareggiato e di Recupero prevede il riuso del complesso fabbricativo e relative pertinenze a destinazione residenziale, con ammesse tutte le restanti destinazioni previste per le aree SP dal PRGC: si da atto che il dimensionamento del Piano Particolareggiato e di Recupero ai fini degli standards urbanistici è stato predisposto per la prima destinazione residenziale, eventuali mutamenti d'uso necessiteranno di rideterminazione dei predetti conteggi con eventuale conguaglio attraverso monetizzazione, parimenti si dovrà rideterminare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. con corresponsione di eventuali differenze positive.

La porzione di edificio oggetto di intervento di ricomposizione volumetrica, sarà destinata a residenza, fatte salve le possibilità di cui al precedente capoverso. Ricadendo l'area normativa 01SP04 in argomento, all'interno del Centro Storico, in ambito totalmente urbanizzato, il presente Strumento Urbanistico Esecutivo non prevede la dismissione di superfici a servizi pubblici, in quanto non previste dal PRGC, ma prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione su sedimi già pubblici , fatta salva la monetizzazione di dotazioni a standards derivanti da maggiore carico urbanistico come disciplinato al successivo articolo 5.

Nello specifico le opere di urbanizzazione, come illustrato negli elaborati descrittivi e nelle tavole B1-ARC.19 , B1-ARC.20 , B1-ARC.21, B1-ARC.22, B1-ARC.23 e B1-ARC.24 consistiranno: nella sistemazione di Via sopra Le mura con riqualificazione sistema di raccolta acque, restauro pavimentazione in selciato, nel restauro e riqualificazione del bastione diruto, compresa l'apertura di un varco preesistente di collegamento tra l'interno del bastione (e quindi il parco) e l'androne carraio dell'edificio quale continuazione della via sopra le mura, nella messa in sicurezza e nella pulizia della cinta muraria lungo tutto il lato nord del parco, nella messa in sicurezza dell'antico abbeveratoio, nella realizzazione dell'area destinata a Parco denomina "Vigna Ariaudo", corrispondente a Catasto con il foglio 75 numero 144, 145, 2273, 147, 2272 della superficie complessiva di mq 424, ricadenti nel comparto CS-6 di PRGC disciplinato da altro SUE approvato con DGC n° 224 del 02-12-2020, secondo le indicazioni progettuali dell'Autorizzazione Paesaggistica n° 39 del 22-07-2020 oggetto di voltura parziale n° 2/2022 del 07-01-2022, opere

consistenti nella realizzazione di una rampa di collegamento a monte tra il parco e la via San Bernardino, nella riqualificazione dell'intero parco attraverso pulizia del verde, ripristino delle murature di terrazzamento esistenti e creazione di una dorsale elettrica per l'automazione degli accessi al parco stesso. Si da atto che per la porzione di area interna al perimetro di SUE, avente destinazione SPv, corrispondente a Catasto con il Fg.75 Mapp.le 2272 parte, avente superficie complessiva di circa mq 199 in proprietà ai Sig,ri Ariaudo il Piano Particolareggiato e di Recupero non prevede trasformazioni ma semplicemente lavori di manutenzione ordinaria, per la stessa i relativi proprietari hanno rilasciato in data 15/06/2021 attestazione registrata agli atti con prot.40467 del 06.10/2021 di presa d'atto con rinuncia ad intervenire nell'ambito dello Strumento Urbanistico esecutivo .

Art. 5. DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS – MONETIZZAZIONE

Ai sensi del disposto di cui all'articolo 10.8 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente inerente "Cessioni di aree e realizzazioni di standards pubblici e pertinenziali" nei casi di mutamento d'uso, lo standardS da cedere è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente e quello pertinente al nuovo uso proposto, parimenti lo standards è calcolato sulla base degli ampliamenti di consistenza, intendendo per tali anche quelli interni alla sagoma dei fabbricati, non computati e non abitati a termini dell'art. 2.3 dell'allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico.

Prevedendo il Piano particolareggiato e di Recupero la ricomposizione volumetrica di 359,58 mc relativi a fabbricato ancora destinato a servizi non interessato dalla Pratica edilizia 2019/148 per la quale è stato rilasciato il PdC n° 22/2021 del 12-04-2021 ad oggetto: "Cambio di destinazione d'uso in residenziale di immobili aventi destinazione a convento, con opere interne necessarie alla creazione delle varie unità residenziali", è dovuta una dotazione a servizi a titolo di congruaggio di complessivi 43,40 mq, per la quale si fa ricorso alla monetizzazione quantificata in €/mq 85,68 e pertanto in complessivi € 3718,51, ammontare già corrisposto all'Amm.ne Comunale come da ricevuta rilasciata dalla Tesoreria Comunale n° _____ in data _____

Art. 6. MODALITA' E TERMINI DI ESECUZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO

La realizzazione del Piano particolareggiato e di Recupero in oggetto dovrà avvenire nell'arco temporale di cui al successivo articolo 12.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi previsti per il recupero delle consistenze fabbricative sono indicate nelle Tavole del Piano particolareggiato e di Recupero e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'attuazione dell'intervento edilizio si individuano tre aree, una costituita da parte dell' edificio denominato Blocco 1, la seconda dal bastione, dalla porzione di cinta muraria e di terreni in

aderenza all'area oggetto di SUE oltre a via Sopra le Mura, la terza costituita dal parco Vigna Ariaudo, alle quali corrisponderanno titoli abilitativi rilasciati separatamente e non vincolati reciprocamente.

I materiali da impiegare e le caratteristiche delle finiture degli interventi edilizi risultano oltre che dagli elaborati progettuali di Piano particolareggiato e di Recupero, dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 68 del 14.09.2021, dall'Autorizzazione per interventi su beni vincolati prot. 15.236 del 13.04.2021 e dalle prescrizioni nelle stesse contenute. Eventuali modifiche, nel rispetto delle prescrizioni risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione di Piano particolareggiato e di Recupero, saranno assoggettate per la parte monumentale a parere della Soprintendenza e qualora modificative dello stato dei luoghi, e non esonerate dal Dpr 31/2017 a nuova autorizzazione da rilasciarsi in base al disposto dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

E' fatto salvo l'obbligo di omogeneità tipologica e di materiali, per l'intervento edilizio privato.

Art. 7. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

QUOTA AFFERENTE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:

In relazione ai dispositivi del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., saranno determinate le somme relative agli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nei termini definiti dalle relative deliberazioni comunali vigenti) nell'ambito dei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi edilizi per gli interventi edilizi privati.

Il contributo tabellare sarà comunque quello vigente alla data della determinazione dello stesso per gli interventi edilizi previsti.

Il soggetto assegnatario, a scomputo, secondo le regole di seguito esplicitate, dagli oneri dovuti per urbanizzazione secondaria per gli interventi di recupero edilizio, si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione Secondaria a propria cura e spese di cui al precedente art. 4, :

- restauro e riqualificazione del bastione diruto, compresa l'apertura di un varco preesistente di collegamento tra l'interno del bastione (e quindi il parco) e l'androne carraio dell'edificio quale continuazione della via sopra le mura,
- messa in sicurezza e nella pulizia della cinta muraria (antiche vestigia) lungo tutto il lato nord del parco,
- messa in sicurezza dell'antico abbeveratoio,
- realizzazione dell'area destinata a Parco denomina "Vigna Ariaudo", corrispondente a Catasto con il foglio 75 numero 144, 145, 2273, 147, 2272 della superficie complessiva di mq 442 ricadenti nel comparto CS-6 di PRGC disciplinato da altro SUE approvato con DGC n° 224 del 02-12-2020, secondo le indicazioni progettuali dell'Autorizzazione Paesaggistica n° 39 del 22-07-2020 oggetto di voltura parziale n° 2/2022 del 07-01-2022,

Oltre alle predette opere il proponente si obbliga a realizzare senza scomputo le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella sistemazione di Via Sopra le mura con riqualificazione sistema di raccolta acque, restauro pavimentazione in selciato,

Ai fini dello scomputo delle predette opere di urbanizzazione secondaria dagli oneri dovuti per urbanizzazione secondaria si da atto che si procederà allo scomputo integrale della somma risultante dal documento B1-GEN-10 di € 129.921,25 depurata del ribasso definito dal settore Governo del Territorio comunale in ragione del 28% e pertanto di € 93543,30;

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente superi l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, nulla sarà dovuto dal Comune al proponente medesimo.

Per contro, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate sia inferiore all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria determinati dai provvedimenti autorizzativi, il proponente si impegna fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, a corrispondere il saldo degli oneri determinati dagli Uffici Comunali, in conformità alla normativa vigente al momento dell'efficacia dei provvedimenti autorizzativi.

A garanzia degli obblighi assunti dal proponente con il presente articolo, vengono prodotte le fideiussioni previste dall'art. 9.

L'importo per gli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere corrisposto per l'intero.

QUOTA AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE:

Per la definizione della quota afferente il costo di costruzione, con esclusione della parte relativa ai sottotetti recuperati ex L.R. 16/2018, deve assumersi come criterio di calcolo approvato per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla DCR 21.06.1994, n. 817-8294 che si riferisce all'importo dei lavori e delle opere, derivante da specifico computo metrico estimativo:

Costo di costruzione = 5% di 1/3 dell'importo del computo metrico estimativo.

Per la porzione del sottotetto recuperato ex L.R.16/2018, in conformità ai disposti della stessa Legge e della relativa circolare PGR 25.01.99, n. 1 PET, occorre fare riferimento al metodo di calcolo utilizzato per i nuovi edifici:

Costo di costruzione derivante da modello di cui al DM 801/77.

La quota afferente il costo di costruzione, verrà definita al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, o al momento del deposito delle Segnalazioni Certificate di inizio attività.

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 o al deposito delle Segnalazioni Certificate di inizio attività.

ART. 8 – COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO

Con riferimento alle opere di restauro e riqualificazione del bastione diruto ed all'apertura di un varco preesistente di collegamento tra l'interno del bastione (e quindi il parco) e l'androne carraio dell'edificio quale continuazione della via sopra le mura, il soggetto proponente si impegna a costituire prima del deposito della Segnalazione di agibilità degli edifici privati, servitù di passaggio pubblico sul sedime corrispondente all'androne carraio attestato in punta a Via Sopra Le Mura, identificato a Catasto con il Fg. 82 n° 129 parte a costituire collegamento tra la via medesima ed il bastione di proprietà comunale.

ART. 9 – GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, a garanzia delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, ha costituito per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni:

fideiussione prestata da _____ dell'importo di 142913,38 € (129921,25 + IVA al 10%) prodotta in data _____, protocollo n. _____ pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a garanzia della corretta esecuzione delle stesse;

fideiussione prestata da _____ dell'importo di 20.000 € prodotta in data _____, protocollo n. _____ relativa alla garanzia per la costituzione della servitù di passaggio pubblico.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proponente autorizza il Comune di Saluzzo a disporre delle garanzie sopra prestate 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 dovrà fare.

Le fideiussioni o le polizze prestate prevedono espressamente il beneficio della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni del garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito.

Le cauzioni prestate prevedono altresì espressamente di avere durata e validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di specifica comunicazione scritta da parte del Comune di svincolo. Le garanzie prestate verranno svincolate solo dopo il rilascio del certificato di collaudo dei lavori.

E' prevista la riduzione della fideiussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione all'avanzamento lavori. La garanzia prestata verrà svincolata 15 giorni

dopo l'effettivo accertamento della condizione da parte del Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo.

ART. 10 – DIREZIONE LAVORI, NULLA OSTA COMUNALE E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

La direzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sarà affidata dal proponente a tecnico abilitato, il quale dovrà rilasciare Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dal compimento delle opere.

La proponente si impegna a comunicare al Comune di Saluzzo il nominativo della/delle ditta/ditte che eseguiranno le opere in progetto.

Prima dell'esecuzione materiale dei lavori, il tecnico incaricato della direzione dei lavori, prenderà opportuni contatti con l'Ufficio Comunale competente al controllo e comunicherà allo stesso il programma dei lavori con impegno ad informare, per ciascuna categoria di opere, dell'avanzamento degli stessi prima della loro effettiva esecuzione.

Si riconosce comunque che le opere si intenderanno a tutti gli effetti concluse soltanto ad avvenuto rilascio del nulla osta da parte del Settore Governo del Territorio Comunale competente al controllo.

Le verifiche verranno effettuate in corso d'opera per ogni categoria di opere mentre quelle finali per il rilascio del nulla osta comunale verranno avviate decorsi 60 giorni dalla consegna del Certificato di Regolare Esecuzione.

Ove, per causa del proponente, le opere non risultassero concluse a regola d'arte entro i tempi previsti, il Comune sarà autorizzato, a titolo di sanzione, ad incamerare l'importo delle opere non realizzate o realizzate in modo difforme dal progetto oppure non funzionanti.

Si riconosce altresì che in assenza del predetto nulla osta sul Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori del Settore Governo del Territorio Comunale, il Comune non procederà comunque al rilascio dell'agibilità finale dei fabbricati.

E' ammesso il rilascio del Certificato di Agibilità "provvisorio" per singoli fabbricati purché sia stato rilasciato il predetto nulla osta afferente alle opere di urbanizzazione primaria per la parte funzionale rispetto all'edificio realizzato, previo deposito di cronoprogramma per l'ultimazione delle opere, fatto salvo che, per il rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo edificio, deve essere emesso il predetto Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori da parte del Settore Governo del Territorio Comunale per tutte le opere del PEC in argomento.

ART. 11 – SICUREZZA DEL CANTIERE

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 e s.m.i. risulta in capo alla proponente in quanto committente, al suo Direttore Tecnico di cantiere e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di legge eventualmente nominati dal committente.

ART. 12 – TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere afferenti il Parco Vigna Ariaudo dovranno essere completate entro il 31.12.2023. Entro tale data dovranno essere pertanto smantellate le opere provvisorie di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n° 81 del 19-10-2021 relativa a strada di cantiere funzionale all'esecuzione di opere di riqualificazione della torre duecentesca posta sulle mura di cinta della città ed alla riqualificazione del complesso dell'ex convento delle Suore Carmelitane. Nell'ipotesi di ritardo nell'adempimento verrà applicata dall'Ufficio Governo del Territorio del Comune la sanzione di € 100 /giorno.

ART. 13 – ESECUZIONE SOSTITUTIVA

In caso di inadempimento degli obblighi assunti da parte del proponente ed a seguito di messa in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, il Comune potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fideiussorie di cui all'art. 9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente medesimo, con azione di regresso per le spese e fermo il risarcimento del maggior danno causato, oltre alle penali convenzionali ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

ART. 14 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il proponente proceda ad alienare le aree di intervento di cui al presente atto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di convenzione e dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro sette giorni dall'atto di trasferimento. I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il proponente o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART. 15 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Saluzzo a trascrivere il presente atto, riconoscendo non esservi titolo all'ipoteca legale con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 16 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché eventuali catastali , saranno a totale carico del Proponente.

ART. 17 – 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 ss.mm.ii., nonché al D.P.R.380/2001 e s.m.i..