

PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI SCOPELLO

ALL.

B



“P.E.C. MULINO “

L.R. n° 56 del 05.12.1977 e s.m.i

PROPRIETA': OLGIATI Sergio
LORENZI Milena

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

03.03. 2014

GALANTINI Renato Architetto
MATTASOGLIO Giovanni Ingegnere

13019 VARALLO - Via Carelli, 34 - tel/fax 0163.52732
13028 SCOPELLO - Via Statale, 32 - tel/fax 0163.71345

SCHEMA DI CONVENZIONE

Fra il Comune di SCOPELLO ed i signori:

OLGIATI Sergio nato a Busto Arsizio il 20.09.1954 c.f. LGT SRG 54P20 B300K Proprietà per 1/2

LORENZI Milena nata a Busto Arsizio il 03.06.1963 c.f. LRN MLN 63H43 B300V Proprietà per 1/2

per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato "MULINO" nella Variante del P.R.G.C. del comune di Scopello approvata con D.G.R. n° 26-194 del 21.06.2010 e successiva variante art.17 comma 8 L.R.56/77 n° 23 approvata dal C.C. in data 24.11.2010 ,

PREMESSO

che i signori OLGIATI Sergio e LORENZI Milena sono proprietari dei terreni indicati nella tavola n°1 degli elaborati tecnici di progetto, censiti al Catasto Terreni al F. n.° 7 ai mappali n° 594, 685, 686 e 729 ed al Catasto Fabbricati al F.500 mappali 686 sub.4, 594, 729 per complessivi mq. 1.271,00 di superficie catastale, compresi in area residenziale a capacità insediativi invariata interna a perimetro dei centri abitati nella VARIANTE del P.R.G.C. di Scopello; il tutto come prescritto dalle norme tecniche di attuazione della Variante del P.R.G.C. agli art. 10 e 26 indicanti le caratteristiche ed i parametri che occorre osservare e cioè:

Art. 10 – Aree residenziali a capacità insediativi invariata interne a perimetro dei centri abitati.

1. Sono costituite dai lotti pertinenziali di edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale, di epoca recente, del tipo villette e condomini o di altro tipo recentemente ristrutturati, che si trovano all'interno della perimetrazione dei centri abitati.
2. Per tali aree il P.R.G.C. prevede il sostanziale mantenimento della capacità insediativi esistente.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e quelle ammesse dal secondo comma dell'art. 8, limitatamente al piano terreno per le sole attività commerciali e artigianali di servizio, fino ad un massimo del 30% della SU di ogni edificio.
4. Sono confermate le destinazioni non residenziali esistenti, ed è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici o di parti di edifici non residenziali esistenti, secondo quanto previsto al precedente punto 3.
5. Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia sono i seguenti:
 - allacciamento di pubblici servizi;
 - sistemazione del suolo, recinzioni, formazioni di accessi e spazi di sosta e viabilità interna ai lotti;
 - costruzione di ricoveri per auto, attrezzi e locali di servizio delle abitazioni, nonché di tettoie e porticati, nel rispetto del rapporto di copertura delle altezze indicate al comma seguente del presente articolo, secondo le modalità definite dagli articoli 6 e 7;
 - ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione mantenendo la volumetria esistente;
 - modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, o al mutamento di destinazione, o parti di edifici non residenziali esistenti;
 - ampliamento "una tantum" degli edifici ad uso residenziale, esistenti alla data di approvazione del P.R.G., costituiti da abitazioni uni-bifamigliari, fino al 20% del volume esistente per ogni edificio;
 - utilizzo di eventuali casseri esistenti magazzini e strutture residenziali e annessi alla residenza quali ricoveri auto, ripostigli, locali per attività del tempo libero.
6. Per tutti gli interventi di cui sopra che comportino modifiche delle altezze e/o delle superfici coperte e nelle ricostruzioni devono essere rispettati i seguenti indici:
 - ° H= 8.50 mt. pari a tre piani fuori terra;
 - ° RC= 1/3, DC= 5 mt.;
 - ° Df= 10 mt. salvo quanto prescritto dall'art. 9 del D.L. 1444 del 2.4.64;
 - ° DS= 5 mt. o allineamenti presenti. Costruzioni sul confine, con altezza superiore a mt. 2.50 (mt. 3.00 al colmo del tetto) sono consentite tramite convenzione tra confinanti.
7. In ciascun lotto di intervento non meno del 30% della SF totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.
8. Per gli edifici in fregio ai nuclei, individuati sulla tav. 4 con i simboli e , si applicano le limitazioni previste dalle presenti norme all'art. 9.2, mentre sul resto dell'area di pertinenza si applicano le norme del presente articolo.
9. Per gli edifici che ricadono nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e del cimitero sono permessi tutti gli interventi tranne gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione. Per gli edifici che si trovano entro la fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto è previsto un incremento di volume una tantum del 10% per adeguamento igienico delle abitazioni.

Art. 26 - Fasce di rispetto

1. Il P.R.G.C. individua, nelle tavole alle diverse scale, le fasce e le zone di rispetto ai sensi dell'art. 27 e 28 della LR 56/77 e s.m.i.
2. Per le fasce di rispetto, a seconda delle varie categorie, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) strade = secondo le tavole e le norme di attuazione (art. 25)
 - b) corsi d'acqua = secondo le indicazioni in cartografia con distanza minima di mt. 15, **ridotti a mt. 7.50 in corrispondenza del ponte di Scopello (TAV. 3)**
 - c) cimitero = mt. 50 secondo le indicazioni dell'art. 24
 - d) impianti e piste sciistiche = mt. 50 secondo le indicazioni dell'art. 23
 - e) infrastrutture varie:
 - impianti di depurazione = 100 mt. dal limite della recinzione
 - opere di presa superficiali = 200 mt. (DPR 236 del 25.5.88)
 - pozzo acquedotto = 200 mt. (DPR 236 del 25.5.88)
 - deposito gas = mt. 40 (per fabbricati civili)
3. Nelle fasce di rispetto di cui ai punti b), c), d), e) è vietato qualunque tipo di costruzione che non rispetti la destinazione specifica del vincolo.
4. Per le costruzioni esistenti è ammessa unicamente la manutenzione senza modifica del volume; nella fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto è permesso altresì un ampliamento del 10% per migliorie igieniche.

che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di strumento urbanistico esecutivo è stato redatto dai progettisti Arch. Galantini Renato ed Ing. Mattasoglio Giovanni iscritti ai relativi Albi Professionali, per incarico della proprietà, secondo i disposti dell'art.43 della Legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- A) Relazione tecnica/normativa/titolo di proprietà
B) Serie di n° 6 tavole di disegni, più precisamente:

- Tav. 1 . PLANIMETRIE GENERALI.
- Tav. 2 . PLANIMETRIA - CALCOLO DELLE SUPERFICI - PLANIMETRIA CATASTALE-ESISTENTE.
- Tav. 3 . RILIEVO ESISTENTE- PLANIMETRIA - SEZIONI.
- Tav. 4 . PROGETTO D'INTERVENTO - PLANIMETRIA.
- Tav. 4.1 . PROGETTO D'INTERVENTO - SEZIONI - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI.
- Tav. 5 . SCHEMA PROGETTUALE

che il Comune, ai sensi dell'art. 43 comma 3 della Legge Regionale n° 56/77 integrata con l'approvazione della L.R.03/2013, decideva l'accoglimento del progetto di P.E.C. MULINO e dello schema di convenzione, e sono stati altresì pubblicati sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi a far data dal.....;

che entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito non sono state presentate osservazioni e/o proposte;

che con deliberazione della Giunta Comunale n°..... in data esecutiva ai sensi di legge veniva approvato il P.E.C. MULINO di libera iniziativa;

che i sottoscritti OLGATI Sergio e LORENZI Milena hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno duemila....., il giorno del mese di, nell'ufficio di segreteria del Comune di Scopello, tra il sig. nella sua qualità di del Comune di Scopello, ed i signori:

OLGATI Sergio nato a Busto Arsizio il 20.09.1954 c.f. LGT SRG 54P20 B300K e LORENZI Milena nata a Busto Arsizio il 03.06.1963 c.f. LRN MLN 63H43 B300V coniugi residenti a Busto Arsizio (VA) in via Cascina Rossi 7

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

con riserva dell'approvazione di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i signori OLGATI Sergio e LORENZI Milena

Art. 1 -

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

Art. 2 -

L'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo, sul terreno sito in Comune di Scopello e descritto nelle tavole n° 1 - 2 - 3 - 4 - 4.1 - 5 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta n° in data , avverrà in conformità di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione della Variante del P.R.G.C., e successiva variante art.17 comma 8 L.R.56/77 n° 23 approvata dal C.C. in data 24.11.2010 ,che assumeva quale volume massimo attuabile mc.1.172,33, nonché secondo gli elaborati del piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto allegato sotto la lettera "A";

Art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Scopello descritto nelle tavole n° 1 - 2 - 3 - 4 - 4.1 - 5 censito al F. n° 7 mappali:

Mappale n° 685 = mq.	215,00	proprietà OLGIATI Sergio	e LORENZI Milena
Mappale n° 686 = mq.	955,00	proprietà OLGIATI Sergio	e LORENZI Milena
Mappale n° 594 = mq.	56,00	proprietà OLGIATI Sergio	e LORENZI Milena
Mappale n° 729 = mq.	45,00	proprietà OLGIATI Sergio	e LORENZI Milena

TOTALE = mq. 1.271,00

per complessivi mq. 1.271,00 di superficie catastale, utilizzato secondo le modalità previste dal P.R.G.C. e variante ricordate in premessa. Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le destinazioni individuate nelle tav. n°1 - 2 - 3 - 4 - 4.1 - 5

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.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima degli Uffici Comunali.

I proponenti s'impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione dell'area a destinazione residenziale, affinché tale area sia effettivamente utilizzabile per gli usi previsti.

Nell'area oggetto del P.E.C., è previsto un'intervento che permette di recuperare i volumi dei fabbricati diroccati e di realizzare un aumento volumetrico atto a completarne le preesistenze con la riqualificazione completa dell'area in proprietà.

Ciò premesso, la superficie complessiva pari a mq. 1.271,00 è stata suddivisa in area pertinenziale ed un'area da dismettere per gli standards urbanistici dovuti e per la definizione delle aree attualmente già adibite a spazi pubblici (strade). (tav. 4 PROGETTO D'INTERVENTO - PLANIMETRIA) (tav. 4.1 PROGETTO D'INTERVENTO - SEZIONI - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI)

Il computo del Volume edilizio del comparto P.E.C. MULINO da delibera del C.C. risulta pari a mc. 1.172,33.

Nella stesura dello strumento urbanistico si è optato nel rivalorizzare i sedimi esistenti ripristinandone la volumetria pari a mc. 880,41 ed prevedendo una cubatura pari a mc. 291,74 quale completamento degli edifici esistenti ripristinati.

VOLUMETRIA IN RIPRISTINO

A₁ = mc. 17,75
A = mc. 277,03
B = mc. 73,09
C = mc. 420,66
C₁ = mc. 91,88

Totale mc. 880,41

VOLUMETRIA IN PROGETTO

D = mc. 216,00
C₂ = mc. 13,85
C₃ = mc. 61,99

Totale mc. 291,74

TOTALE VOLUMETRIA PEC = mc.1.172,25 < mc. 1.172,33

(tav. 4 PROGETTO D'INTERVENTO - PLANIMETRIA) (tav. 4.1 PROGETTO D'INTERVENTO - SEZIONI - CALCOLI PLANOVOLUMETRICI)

Con riferimento al Rapporto di copertura (Rc) pari al 1/3 della SF del Comparto si avrà una superficie massima copribile pari a mq. 389,00

Mq. 1.271,00 – 63,00 (aree in dismissione) = mq. 1.208,00
Mq. 1.208,00 x 1/3 = mq. 402,80 Superficie Coperta

Superficie in progetto mq. 239,94 < mq. 402,80

Lo schema allegato alla relazione ha titolo documentario del prodotto edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire. La disposizione planimetrica inerente al ripristino degli edifici e dell'aumento volumetrico sono indicati alle tavole 4 - 4.1 - 5

Art. 4	-	CESSIONE GRATUITA AREE PER STANDARDS URBANISTICI DOVUTI E MONETIZZAZIONE
--------	---	--

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 21 L.R. 56/77 comma 1, si obbligano per loro e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Scopello, l'area necessaria per gli standards urbanistici pubblici previsti:

Cubatura utilizzata / 120 ab/mc. = n° abitanti
mc. 1.172 / 120 = 9,7 abitanti

Area in dismissione = abitanti x 18 mq/ab.
n°9,7 x 18 = mq. 175,00

Area in dismissione (a.b.c) = mq. 63,00

I soggetti proponenti per effetto della mancata cessione di mq. 112,00 (comma 4 bis art.21) corrisponderanno al Comune di Scopello una somma pari a €. 6.857,76

Monetizzazione = mq.175,00 – mq.63,00 = mq. 112,00
Mq. 112,00 x €. /mq. 61,23.= €. 6.857,76

La cessione e monetizzazione delle aree suddette avverrà contestualmente alla realizzazione dell'intervento, previo frazionamento da eseguirsi a cura e spese dei proponenti e comunque prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Art. 5	-	RELAZIONE FINANZIARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
--------	---	---

L'area è già urbanizzata pertanto le singole utenze dovranno essere attivate al momento della richiesta di Permesso di costruire.

Per quanto riguarda le quote relative agli Oneri di Urbanizzazione vigenti nel Comune di Scopello per insediamenti residenziali si applica il seguente costo €. /mc. 10,81, così ripartito:

- Urbanizzazione primaria	€. /mc. 5,60
- Urbanizzazione secondaria	€. /mc. 5,21

Saranno quindi dovuti al comune di Scopello gli O.O.U.U. derivanti dal calcolo sull'edificio che si andrà a realizzare e comunque non superiori a:

mc.1.172,00 x €. 10,81 = €. 12.669,32.

L'importo sopra riportato è da ritenersi indicativo e potrà variare al momento del ritiro del permesso di costruire in base al reale volume che verrà edificato.

Art. 6	PROGRAMMI E TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.E.C.
--------	--

Dopo l'approvazione del P.E.C. in oggetto, si dovrà presentare la richiesta per il relativo permesso di costruire. I lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e terminati entro quattro anni da tale data.

Art. 7 - CONTRIBUTIVO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Si applicano le disposizioni di cui agli art. 3 e 6 della legge 28/1/77 n° 10.
Resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti il permesso di costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso di costruire.
Pertanto le disposizioni di cui sopra, devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio Comunale.

Art. 8 - PARTICOLARI NORME DI ATTUAZIONE.

- Art.1- Il P.E.C. viene realizzato secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Per le norme non espressamente indicate nel presente articolo si fa riferimento alle N.T.A. allegate alla Variante del P.R.G.C.
- Art.2- L'edificazione prevista dovrà essere destinata ad insediamento residenziale o come le destinazioni previste dall'art. 10 N.T.A. della Variante del P.R.G.C.
- Art.3- Per la nuova costruzione, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere predisposta una dettagliata indagine geologica che garantisca della stabilità del terreno.
- Art.4- La posizione, il volume e l'altezza del fabbricato di nuova edificazione a completamento degli esistenti inserito nel P.E.C., a differenza di quelli da ripristinare, sono da ritenersi indicativi e quindi soggetti a modifica all'atto del progetto esecutivo.
- Art.5- La sagoma d'ingombro del fabbricato di nuova edificazione, a differenza di quelli da ripristinare, inserito nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, potrà subire varianti e adattamenti nel rispetto delle distanze dai confini, della superficie coperta, dell'altezza max. e del volume max. attivato del Piano.
- Art.6- Gli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli uffici tecnici competenti.
- Art.7- Per quanto non specificatamente evidenziato e/o in contrasto si fa riferimento alle N.T.A. della Variante del P.R.G.C. del Comune di SCOPELLO.

Art. 9 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha validità pari ad anni 10 (dieci), dalla data di stipulazione della sopracitata e vincola i proponenti ed i loro aventi causa, al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 10 - TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE.

L'area in dismissione per gli standard urbanistici pubblici previsti dall'art. 21 comma 1 della L.R.56/77 passeranno gratuitamente in proprietà al comune, nei termini della durata della presente convenzione (anni 10) e comunque prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.
Con il passaggio di proprietà verranno trasferiti a carico del Comune gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora i proponenti procedano alla alienazione dell'area P.E.C., potranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dell'immobile. I proprietari dell'area ed i loro successori, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Art.12 - TRASFERIMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa dei proponenti, prima dell'ultimazione dei lavori, i nuovi concessionari subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo od il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire dovrà essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale i subentranti nella convenzione s'impegnano al rispetto integrale di tutte le clausole.

Art.13 - MODIFICHE AL PROGETTO DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO.

Le modificazioni al progetto di P.E.C. MULINO sono consentite all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire qualora non alteri la sostanza del piano.

Art.14 - RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.

I proponenti si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolare rilascio di permesso di costruire per le opere da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo.

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun permesso od autorizzazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 25 del D.P.R.380 del 06.06.2001, se non quando dai proponenti o chi per essi, si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree previste dal P.E.C.

Art.15 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese dei proponenti. Le spese di trascrizione sono a carico dei proponenti.

Art.16 - RINVIO A NORME DI LEGGE.

Per quanto non convenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla L. 17.08.42 n° 1150, L. 28.01.77 n°10, D.P.R.380/01 e L.R. 56/77 e succ.

Letto, approvato e sottoscritto.

Varallo, li 03.03.2014